

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Oceňování věcí nemovitých (staveb a pozemků)
Valuation of real property (buildings and land)

Student: Zbyněk Dvořáček
Vedoucí bakalářské práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2016

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání bakalářské práce

Student: **Zbyněk Dvořáček**
Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202R055 Veřejná ekonomika a správa
Téma: **Oceňování věcí nemovitých**
Valuation of Real Property
Jazyk vypracování: čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Přístupy k oceňování majetku
 3. Ocenění vybraného souboru majetku
 4. Srovnání metod a doporučení
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. Praha: Linde, 2003. ISBN 80-7201-441-2.
HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009. 246 s. ISBN 978-80-89364-29-9.
SHAPIRO, E., D. MACKMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. New York: Routledge, 2013. 516 p. ISBN 978-0-08-097116-2.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 20.11.2015

Datum odevzdání: 06.05.2016


doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry


prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Prohlašuji, že jsem celou práci včetně příloh vypracoval samostatně.

Použité materiály jsem uvedl v seznamu literatury.

V Ostravě 15. 07. 2016



Zbyněk Dvořáček

Poděkování

Poděkování patří hlavně Ing. Davidu Slavatovi, Ph.D., který obětoval čas a byl ochotný mi se spoustou věcí poradit. Dále bych rád poděkoval odhadcům z okresu Hodonín za cenné rady a pracovníkům realitních kanceláří za podrobné informace. Velký dík patří mé rodině a také přítelkyni, kteří mi byli oporou při studiu.

Obsah

| | |
|--|----|
| 1. Úvod..... | 5 |
| 2. Přístupy k oceňování majetku | 6 |
| 2.1 Administrativní ocenění | 6 |
| 2.2 Tržní ocenění | 7 |
| 2.3 Oceňování nákladovým způsobem | 9 |
| 2.3.1 Určení výchozí ceny nákladovou kalkulací | 9 |
| 2.3.2 Určení výchozí ceny položkovým rozpočtem | 10 |
| 2.3.3 Metoda agregovaných položek..... | 12 |
| 2.3.4 Propočet ceny pomocí THU | 12 |
| 2.3.5 Životnost staveb | 14 |
| 2.3.6 Opatření a technická hodnota stavby | 14 |
| 2.3.7 Stáří stavby..... | 14 |
| 2.3.8 Metody pro výpočet opotřebení | 15 |
| 2.4 Oceňování výnosovým způsobem | 16 |
| 2.4.1 Nájemné | 16 |
| 2.4.2 Podlahová plocha a místnost | 17 |
| 2.4.3 Diskontování výnosů..... | 17 |
| 2.4.4 Výnosy a náklady | 18 |
| 2.4.5 Míra kapitalizace | 18 |
| 2.4.6 Uvedení do pronajímatelného stavu | 19 |
| 2.5 Oceňování cenovým porovnáním (komparace)..... | 20 |
| 2.5.1 Důležité pojmy v komparativním oceňování | 21 |
| 2.5.2 Zdroje pro komparaci | 22 |
| 2.5.3 Komparace odbornou rozvahou | 23 |
| 2.5.4 Komparace přímým přičítáním a odčítáním..... | 23 |
| 2.5.5 Komparace indexem odlišnosti | 23 |

| | | |
|-------|--|----|
| 2.5.6 | Komparace jednotkových cen | 24 |
| 3. | Ocenění vybraného souboru majetku | 24 |
| 3.1 | Popis oceňovaného objektu | 24 |
| 3.2 | Ocenění porovnávací metodou | 27 |
| 3.2.1 | Ocenění odbornou rozvahou | 33 |
| 3.2.2 | Ocenění přímým přičítáním a odčítáním..... | 34 |
| 3.2.3 | Ocenění pomocí indexu odlišnosti | 36 |
| 3.3 | Ocenění výnosovou metodou | 37 |
| 3.3.1 | Ocenění věčnou rentou..... | 42 |
| 3.3.2 | Ocenění pomocí čistých peněžních toků..... | 43 |
| 4. | Srovnání metod a doporučení..... | 45 |
| 4.1 | Aritmetický průměr | 46 |
| 4.2 | Vážený průměr | 46 |
| 4.3 | Metoda min – max..... | 47 |
| 4.4 | Medián..... | 48 |
| 4.5 | Zhodnocení | 48 |
| 5. | Závěr..... | 50 |
| | Seznam použité literatury..... | 51 |
| | Seznam zkratk | 54 |
| | Seznam tabulek | |
| | Seznam obrázků | |
| | Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce | |
| | Seznam příloh | |
| | Přílohy | |

1. Úvod

Problematika oceňování majetku se dá označit za jeden z pilířů tržní ekonomiky nejen v současné době hypotečního boomu, ale vzhledem k jejímu dopadu na společnost také ze skutečně dlouhodobého hlediska. Zcela obecně lze říci, že každý člověk by měl vědět, jakým způsobem má adekvátně a co nejefektivněji ocenit svůj majetek. Ze stejného úhlu pohledu by potom mělo být všem známo, jaké faktory ovlivňují cenu daného majetku a s čím je potřeba počítat, pokud je takovýto majetek pořízován.

Pro pořízování majetku, především tedy nemovitostí, jimiž se v této práci budu zabývat, existuje řada způsobů a vzorců, kterými se tento proces řídí. Stejně tak musí jednotlivé formy oceňování splňovat patřičné legislativní předpisy, aby vůbec mohly být považovány za seriózní. Představení různých způsobů oceňování majetku a stanovení konkrétní výše jeho ceny bude patřit k náplní této práce. Zahrnuta bude pochopitelně též komparace výhod a nevýhod použití jednotlivých způsobů. Při popisu jednotlivých postupů budu též vždy kalkulovat s různou mírou důležitosti jednotlivých aplikovaných prvků, kterých se při těchto postupech využívá.

Hlavním cílem této práce je kompletní ohodnocení rodinného domu včetně všech k němu přidružených nemovitostí v určité lokalitě. Cílem neméně důležitým, byť v ohledu této práce pouze sekundárním, bude srovnání jednotlivých metod ocenění a vysvětlení vhodnosti jejich použití právě pro mnou oceňovaný objekt.

Bakalářská práce je složena z pěti kapitol, součástí je úvod a závěr. Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. První kapitola je tvořena úvodem do tématu. Druhá kapitola je část teoretická a je tvořena teoriemi o oceňování majetku a používání metod na ocenění.

V této kapitole jsou podrobně popsány tržní a administrativní hlediska ocenění a nákladový, výnosový a porovnávací způsob ocenění. Praktická část práce začíná třetí kapitolou, kde jsem představil oceňovaný objekt a k němu dodal porovnávací objekty, abych pomocí porovnávacích metod mohl vytvořit porovnávací hodnoty a také tam jsou zmíněny porovnávací objekty pro vytvoření výnosové hodnoty pomocí výnosových metod. Cílem této kapitoly je ocenění vybraného objektu pomocí již zmiňovaných metod. Čtvrtá kapitola je tvořena srovnáním metod a následným doporučením. Metody jsou hodnoceny pomocí syntetických metod, jakými jsou aritmetický průměr, vážený průměr, metoda min – max a medián. Poslední kapitolou je závěr, kde jsou výsledky zhodnoceny a jsou doporučeny metody, které nejvíce vystihují reálnou hodnotu nemovitosti.

2. Přístupy k oceňování majetku

Ceny staveb se zjišťují z různých hledisek a mnoha způsoby. Dvě základní hlediska pro ocenění nemovitostí jsou administrativní a tržní ocenění. Způsoby pro ocenění máme tři.

První způsob ocenění je součet nákladů na postavení stavby. Když jsou to náklady určené v době postavení stavby, jde o cenu pořizovací¹, ale při datu ocenění stavby jde o cenu reprodukční. Tento způsob ocenění se nazývá nákladový.

Druhým způsobem je určení výnosů z nemovitosti. Nejde nám o náklady, ale chceme znát pouze čisté výnosy, jak dlouho jich budeme moci dosahovat a jaké náklady na to musíme vynaložit. Tento způsob ocenění se nazývá výnosový.

Třetím způsobem je porovnání s už zakoupenými nebo inzerovanými nemovitostmi, které jsou stejné nebo podobné při adekvátních kritériích. Tento způsob ocenění se nazývá porovnávací. (Bradáč, 2004)

2.1 Administrativní ocenění

Tento způsob ocenění spočívá ve zjištění administrativní (úřední) ceny, která se zjišťuje podle cenového předpisu. Nyní je tímto předpisem zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Prováděcím předpisem tohoto zákona je vyhláška č.540/ 2002 Sb., provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. V tomto zákonu jsou určeny případy, kdy se používá cenový předpis, který upravuje způsob oceňování věcí, práv, majetků a služeb, jen pro účely stanovené zvláštními předpisy. Při ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než k prodeji, zvláštní předpisy odkazují na cenový nebo zvláštní předpis, jímž se rozumí tento zákon, který platí rovněž v případě, že tak stanoví v rámci svého oprávnění příslušný orgán nebo při dohodě stran. Při oceňování přírodních zdrojů kromě lesů a na sjednávání cen tento zákon neplatí. Ustanovení tohoto zákona se nepoužívají, určí-li zvláštní předpis jiný způsob oceňování nebo u převodu majetku podle zvláštního předpisu. Při oceňování je třeba dbát na základní zásady zákona, protože je předpisem rámcovým a obecným. Ministerstvo financí vydává prováděcí vyhlášku k provádění zákona.

¹ Cena za věc bez odečtení opotřebení. Používá se hlavně v účetní evidenci. Je definována v zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb., § 25 odst. 4 písm. a) jako „pořizovací cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“. (Zákon č. 151/1997 Sb.)

Cena vlastní se dá při prodeji či nákupu sjednat dohodou. Cena se sjednává odchylně od předpisu v jakékoliv výši. Pokud je cena nemovitosti hrazena úplně nebo minimálně z části z prostředků státu, státního rozpočtu, či státních fondů, je omezena horní hranice ceny podle vyhlášky. Ministerstvo financí nyní nemůže, na rozdíl od předchozích let, vytvořit cenu odchylnou. Dříve byla cena administrativní pro sjednání kupní ceny rovněž cenou maximální a nebylo možné ji překročit, postupem let bylo dovoleno překročení o 20 % podle vyhlášky č. 182/1984 Sb., dále o 40 % podle vyhlášky č. 316/1990 Sb., nakonec omezení byla zrušena vyhláškou č. 393/1991 Sb. (Bradáč, 2004)

2.2 Tržní ocenění

Při ocenění se v tomto případě zjišťuje cena tržní (obecná, obvyklá). Jedná se o cenu věci stejné nebo porovnatelné na určitém místě a v určitém čase na volném trhu. Název obecná cena se používá od minulosti v soudnictví, v dnešní době se užívá název tržní cena či hodnota a cena obvyklá se užívá u zákona o oceňování majetku. (Bradáč, 2004)

Obvyklá cena je definována v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v § 2:

(1) „Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“. (Zákon č. 151/1997 Sb. § 2)

Zákon určí metodiku pro nemovitosti a na zjištění úřední ceny se užije oceňovací předpis, ale když některý z předpisů určí cenu obvyklou i pro nemovitosti, nemusí se oceňovat jiným způsobem podle ustanovení zákona č. 540/2002 Sb., ačkoliv jiné ocenění může být základem pro vytvoření ceny obvyklé.

Cena obvyklá se určuje i bez úředních cen. Když jsou ovšem dostupné informace o již uskutečněných koupích a prodejích podobných nemovitostí v určitém čase a místě, vzniká cena

porovnáním. Při nedostatku informací, např. nedostatek porovnatelných nemovitostí, se používá jiná metodika:

- provádí se ocenění časovou cenou [nákladové ocenění - reprodukční cena snižená o určité opotřebení (počítá se se stejným stářím a průměrným užíváním), přičte se cena pozemku podle cenové mapy a poté se odečtou náklady na těžké závady, protože se musí odstranit, aby věc mohla být hned užívána],
- výnosové ocenění.

Z výpočtů určíme prostý a vážený průměr a z výsledků odborným odhadem udáme rozpětí přiměřené ceny.

V minulosti i v současnosti lidé, kteří určují cenu nemovitostí, tvrdí, že jsou důležité reprodukční náklady (náklady na jednotku, kvůli dalšímu použití v budoucnu), protože v dlouhém období působí síly tržního hospodářství, které přisuzují hodnotu k reprodukční ceně. Děje se tak kvůli druhu nemovitosti, který je velmi ziskový. Následně se tedy po tomto druhu nemovitostí rozvine poptávka a začnou se stavět ve velkém rozsahu, jenže pak nastane jejich nadbytek a nemá si je kdo pronajímat, takže výnosová hodnota klesá. Tento případ bude trvat až do období, kdy se daný druh nemovitosti začne využívat za jiným účelem, a tak vznikne zase nedostatek nemovitostí a opět se začnou budovat. Celý tento cyklus je většinou značně dlouhodobého rázu.

Při oceňování pozemků se používají cenové mapy pozemků, pokud tedy byly vytvořeny a jsou vydány na podkladech reálného srovnání s už prodanými nemovitostmi. V případě, že takové mapy neexistují, nedá se vytvořit prodejní cena stavebního pozemku s využitím § 28 vyhláška č. 540/2002 Sb., protože podle vyhlášky pozemek nemusí dosáhnout skutečné ceny pozemku. Z toho důvodu se tak může užít na vytvoření ceny stavebního pozemku základ cenového porovnání nebo se může použít metoda třídy polohy, ověří-li se v místních podmínkách.

Dle standardů mezinárodního oceňování IVSC je tržní hodnota majetku částka odhadnutá, za kterou v den ocenění může být majetek vyměněn. Prodávající a kupující musí jednat dobrovolně, rozvážně, vědomě a bez nátlaku.

Vlastní tržní cena se může do značné míry lišit od zjištěné hodnoty a vytváří se až přímo při prodeji, proto ji není možné přesně udat. Nyní se v bankovním sektoru ujala tzv. tržní cena v tísní, to znamená, že při takové ceně je nemovitost prodaná za velice krátkou dobu. (Bradáč, 2004)

2.3 Oceňování nákladovým způsobem

Určení ceny pro novou stavbu jde udělat několika přesnými metodami, ale čím je metoda přesnější, tím je i více namáhavá a má vyšší náklady. Níže se budeme zabývat čtyřmi metodami: nákladovou kalkulací, podrobným položkovým rozpočtem, metodou agregovaných položek a metodou propočtu ceny pomocí THU. (Bradáč, 2004)

2.3.1 Určení výchozí ceny nákladovou kalkulací

Jedná se o nejvíce pracnou, ale zároveň nejpodrobnější a mimořádně přesnou metodu. Rozděluje určité části stavební konstrukce podle druhu a rozměrů na dané stavbě. Výsledky objemu druhů se vynásobí jednotkovou cenou, která se zjistí v daném katalogu stavebních prací. Po sečtení vytvoříme reprodukční cenu.²

Metoda se používá jen u nově postavených staveb, protože musíme znát detailní provedení konstrukcí. Musíme mít k dispozici podrobnou stavební technickou dokumentaci, kde jsou vypsány použité stavební hmoty a která samozřejmě musí souhlasit s reálným stavem.

Náklady se dělí na přímé (jsou dané přímo na určitou položku a souvisí s jejím objemem) a nepřímé (jsou hromadného charakteru a nejdou určit přímo na danou položku).

Tab. 2.1 Kalkulační vzorec

| Cena stavebního projektu (kalkulační vzorec) | | | | | | |
|--|------|--------|-----|-----------------|---------------|------|
| Cena | | | | | | |
| Náklady celkem | | | | | | Zisk |
| Přímé náklady | | | | Nepřímé náklady | | |
| Materiál | Mzdy | Stroje | OPN | Režie výrobní | Režie správní | |

Zdroj: Albert Bradáč, Nemovitosti: oceňování a právní vztahy

² Cena za věc stejnou nebo podobnou v období ocenění bez odečtení opotřebení. U staveb se těžce určuje nákladovou kalkulací, podrobným položkovým rozpočtem, ale nejvíce se používá technicko-hospodářských ukazatelů, což jsou jednotkové ceny za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy, atd. (Hálek, 2009)

V Tab. 2.1 je znázorněn kalkulační vzorec, pomocí něhož se zjistí náklady na určité položky, které se dále uvádějí v peněžních jednotkách. Vzorec obsahuje:

Přímé náklady:

- přímý materiál - spotřebovaný na určitou práci,
- přímé mzdy - mzdy pracovníků bez zdravotního a sociálního pojištění,
- náklady na stroje - cena provozu a údržby stroje, který pracuje na dané práci,
- ostatní přímé náklady - ostatní položky, které jdou vyčíslit (cestovné, odpisování strojů, pojištění odpovědnosti, podíl zaměstnavatele na zdravotním a sociálním pojištění, atd.)

Nepřímé náklady:

- výrobní režie - palivo do strojů, náklady na údržbu hmotného investičního majetku, odpisy, nájemné, mzdy, záruční opravy, poplatky, ostatní služby,
- správní režie - náklady na řízení a správu, podobné náklady jako u výrobní režie, ale zde souvisí se správou, např. mzdy administrativy atd.

V zisku by měl být zahrnutý i vliv inflace. $\text{Náklady} + \text{zisk} = \text{cena}$, k ceně je ještě třeba přičíst daň z přidané hodnoty, pokud je zhotovitel plátcem DPH. (Bradáč, 2004)

2.3.2 Určení výchozí ceny položkovým rozpočtem

U této metody musíme rozlišit části stavební konstrukce podle druhu a výměry na určité stavbě. Objem všech druhů se vynásobí jednotkovou cenou z určitého katalogu stavebních prací. Sečtením cen vytvoříme reprodukční cenu.

Metoda se používá jen u nově postavených staveb, protože musíme znát detailní provedení konstrukcí. Stejně tak musíme mít k dispozici podrobnou stavební technickou dokumentaci, kde jsou vypsány použité stavební hmoty a která samozřejmě souhlasí s reálným stavem.

Zjistit ceníkové položky můžeme v programové nebo knižní verzi z podkladů. Tímto oceněním určujeme přesnou cenu daného stavebního objektu za pomoci stavebních materiálů, cen stavebních prací atd. Cena prací a ostatních položek se sestavuje pomocí individuálních kalkulací nebo směrnými orientačními cenami.

Náklady, které vynaložíme na vytvoření stavby, by měly být patřičně roztrženy. Proto se vytvořily celky, v minulosti části souhrnného rozpočtu. Tyto celky se členit nemusí, avšak jejich členění je doporučeno. Vždy však záleží pouze na dodavateli a investorovi.

Celky se člení do 11 hlav nebo písmen (A-K):

- I- Projektové a průzkumné práce
- II- Provozní soubory
- III- Stavební projekty
- IV- Stroje a zařízení
- V- Umělecká díla
- VI- Vedlejší náklady
- VII- Ostatní náklady
- VIII- Rezerva
- IX- Jiné investice
- X- Náklady z investičních prostředků
- XI- Náklady z neinvestičních prostředků

Hlavy tvoří skupiny nákladů a mají souvislost s pořízením stavby.

Hlavu I tvoří též geodetické a geologické práce a autorský dozor. Cena za tuto práci se určuje Výkonovým a honorářovým řádem architektů, techniků aktivních při výstavbě a inženýrů nebo se může použít Sazebník UNIKA. Její výše ve většině případů dosahuje 10 % z hlavy III + IV. (Bradáč, 2004)

Hlavu II tvoří náklady na dodání a montáže zařízení, strojů, náradí a inventáře spojených s realizací stavby, např. ocelové konstrukce, elektromontáže, výtahy, technologické linky, atd. (Nyklová, 2013)

Hlava III je tzv. nosná kapitola, která vydává základní náklady stavebního objektu a k reálným podmínkám stavby nepřihlíží. Jde o cenu obecnou.

Hlavu IV tvoří náklady na zařízení a stroje, které nejsou součástí stavebních objektů. Sestavení těchto nákladů je individuální, stejně jako u hlavy V.

Hlavu VI tvoří vedlejší náklady a další nutné náklady. Tyto náklady dosahují u různých staveb různé velikosti a tvoří doplněk obecné ceny. Jedná se o náklady na dopravu, na zařízení staveniště, územní vlivy a provozní vlivy. Většinou se stanovují 3 % z hlavy III.

Hlavu VII tvoří náklady na služby a nestavební organizaci. Většinou se využívají u staveb společenských zařízení.

Hlavu VIII tvoří náklady nepředvídatelné. Vytváří se z hlavy III (rekonstrukce až 30 %, novostavby až 10 %).

Hlavu IX tvoří náklady na koupi pozemku. Cena se určí podle realitní kanceláře nebo z pozemkové cenové mapy.

Hlavu X tvoří náklady, které se nenadále vyskytly, a nepočítalo se s nimi. Patří mezi ně například události jako překrytí obecního vodovodu, nalezení archeologického naleziště atp.

Hlavu XI tvoří náklady na revize, kompletační činnosti, úroky z úvěru atd. Tyto náklady hradí investor. (Bradáč, 2004)

2.3.3 Metoda agregovaných položek

Při této metodě se několik rozpočtových položek sjednotí do jedné a tato jedna agregace poté musí tvořit ucelenou konstrukci stavebních prací. Třeba ŽB pásy podle agregace už mají v rámci svého obsahu výztuž a potřebné bednění. Podle tohoto systému se dá poměrně přesně a rychle oceňovat. Položky, které jsou agregované, se dají uložit pro budoucí využití. (Bradáč, 2004)

2.3.4 Propočet ceny pomocí THU

Tato metoda je jednodušší oproti rozpočtové, ale je také méně přesná. Většinou je sice dostačující pro odhad, ale její stupeň přesnosti zatím nebyl ověřen. Metoda je založená na principu zjištění výměry jednotlivých částí stavby, které jsou provozně a stavebně odlišné. Jde například o zastavěné plochy, výšku komína, hloubku studny, obestavěný prostor. Pro určenou část se zjistí jednotková cena pomocí katalogu technicko-hospodářských ukazatelů, respektive rozpočtových ukazatelů. Násobením poté zjistíme reprodukční cenu.

Získat jednotkovou cenu můžeme porovnáním s cenami staveb, které už byly realizovány a oceněny. Jednotkové ceny z minulých let se dají přepočítat indexem.

Jednotkovými cenami a cenami staveb se zabývá mnoho firem. ÚRS Praha, a. s., vydala mezi lety 1990-1994 katalog, který má 12 dílů s 1170 stavbami a nese jméno Rozpočtové ukazatele stavebních objektů. V každém dílu je zhruba 100 staveb. Řadí se podle JKSO. V katalogu je u všech objektů vždy uvedeno: „název objektu a lokalita, kde je umístěn, JKSO, dispoziční a konstrukční charakteristika (zjednodušený popis provedení), schematický náčrtek s kótami, údaje o velikosti objektu a jeho hmotnosti, objemy rozhodujících prací, rozpočtové náklady na měrovou jednotku (u staveb na m^3 obestavěného prostoru a na m^2 zastavěné plochy), z toho zvlášť stavební a technologickou část, u stavební zvlášť práce HSV, PSV a montáže, členění objektu na jednotlivé konstrukce, náklady na tyto konstrukce a jejich cenové podíly, případně poznámky.

Katalog je vypracovaný i v počítačovém prostředí jako program ROZUK pod záštitou stejné firmy. ÚRS meziročně udává změny cenových indexů stavebních prací podle JKSO v Cenových zprávách.

Společnost RTS Engineering, s. r. o., Brno také vytvořila podsystém THU.

Objekt, který oceňujeme, není obvykle úplně stejný se srovnávaným objektem, u kterého už víme jednotkovou cenu. Musíme tedy přistoupit k určitým změnám podle:

- vybavení stavby - základní cena se upravuje pomocí podílových cenových konstrukcí. Tyto podíly mají poté vliv na celkovou cenu stavby. Nastane-li případ, že konstrukce objektu oceňovaného je lepší než konstrukce objektu srovnávaného, cenový podíl se zvýší, v opačném případě se cenový podíl sníží. Pokud je součástí oceňovaného objektu konstrukce, která na porovnávaném objektu není, dopočte se podíl této konstrukce v určitém čase a na určitém místě, v opačném případě se podíl konstrukce vypustí a dále se neřeší. Podíly se nakonec sečtou a utvoří pro naše potřeby koeficient, pomocí něhož uděláme úpravu jednotkové ceny srovnávaného objektu.
- Výšky podlaží - při vyšší výšce podlaží u svislých konstrukcí se zvyšuje podíl některých konstrukcí, takže roste cena, ale jiné konstrukce (vodorovné, podlahy, zemní práce, rozvody elektřiny, vodovod...) se nemění nebo se mění jen minimálně. V podstatě tedy můžeme říct, že se zvyšujícím se podlažím se snižuje cena za m³ objektu.
- Zastavěné plochy stavby - při změně půdorysu stavby se mění obvody stěn (fasády, okna, omítky) a další prvky stavby (podlahy, stropy, střechy), tím pádem se při větší zastavěné ploše podlaží cena za m³ objektu mírně snižuje (snižuje se nám využitelný prostor).
- Místa stavby - náklady na výstavbu objektu jsou různé. Záleží na tom, jestli se objekt staví na vesnici, ve městě v centru nebo na okraji, jestli je to na volné ploše nebo v proluce mezi jinými domy a neméně také záleží na přístupu k místu a na klimatických podmínkách.
- Doby stavby - oceňovaná stavba se může oceňovat v jiném období, než jsou vydány údaje o srovnávané stavbě, proto existují cenové indexy k přepočtu úrovně ceny na určité období. (Bradáč, 2004)

Výpočet pomocí koeficientů:

$$JCO = JCS \cdot I \cdot KB \cdot KZP \cdot KV \cdot \frac{100 + VRN}{100} \quad (2.1)$$

JCO - jednotková cena oceňovaného objektu
JCS - jednotková cen porovnávaného objektu
I - index přepočtu cenových úrovní
KB - koeficient vybavení stavby
KZP - koeficient zastavěné plochy
KV - koeficient výšky podlaží
VRN - vedlejší rozpočtové náklady

2.3.5 Životnost staveb

Jedná se o veličinu, která opotřebením významně ovlivňuje cenu stavby. Životnost stavby je doba, která začíná při postavení stavby a končí až jejím zchátráním, přičemž se počítá s prováděním průběžné preventivní údržby konstrukce. Životnost stavby se udává v rocích.

Předpokládanou životnost udává řada autorů s povětšinou pouze minimálními odlišnostmi. Podle Poppera mají stavby s tvrdou krytinou životnost:

- veřejné budovy (200-400 let),
- obchodní a obytné domy (70-300 let, záleží na kvalitě provedení),
- hospodářské budovy (50-150 let, dřevěná stavba má nejmenší životnost),
- průmyslové budovy (20-100 let, masivní stavby mají nejdelší životnost, stavby z hrázdného zdiva (nosná trámová konstrukce, která je vyplněna cihlami). (Bradáč, 2004)

2.3.6 Opotřebení a technická hodnota stavby

Opotřebení můžeme nazývat také amortizace a je to takzvaná degradace stavby používáním a stárnutím. Určuje se procentuálně z hodnoty nové stavby. Opotřebení se označuje písmenem A.

Technickou hodnotou stavby rozumíme momentální technický stav stavby s poměrem k této stavbě nové. Určuje se v procentech. Označuje se písmenem TeHo. (Bradáč, 2004)

$$TeHo (\%) + A (\%) = 100 \% \quad (2.2)$$

2.3.7 Stáří stavby

Stáří stavby se počítá od doby, kdy stavba dostala kolaudační rozhodnutí, a to nabylo právní moci. Pokud ke stavbě nejsou dostupné tyto informace, použijí se jiné doklady o stavbě, např. pozemková kniha, ale musíme si dávat pozor na správnost údajů, protože mnoho staveb

zapsaných v pozemkové knize bylo přestavěno nebo zbouráno a následně nahrazeno novými stavbami, což v pozemkové knize není zmíněno. Je tedy vhodné překontrolovat údaje pomocí dalších dokumentů o stavbě. (Hálek, 2009)

2.3.8 Metody pro výpočet opotřebení

1. Lineární metoda - počítá se s tím, že přímo úměrně s časem roste i opotřebení. Nová stavba 0 %, zchátralá stavba 100 %. Předpisem je určena maximální hranice opotřebení pro všechny stavby na 85 %. Tato metoda se doporučuje při špatném stavu stavby vůči jejímu stáří, naopak se nedoporučuje na stavby poměrně nové, neboť pár let po výstavbě se v podstatě nezhodnocují.

Roční znehodnocení:

$$Pr = \frac{100 \%}{z} \quad (2.3)$$

z - celková předpokládaná životnost

Opotřebení lineární metodou:

$$A_L = S \cdot Pr \quad (2.4)$$

S - Stáří

2. Kvadratická metoda - opotřebení se zjišťuje pomocí kvadratické funkce. Průběh opotřebení je ze začátku velice nízký a ke konci životnosti stavby je naopak stále strmější. Metoda se doporučuje u velmi dobře udržovaných a zachovalých staveb. Tato metoda se používá jen zřídka, např. při špatném objektivizačním účinku lineárně kvadratické metody.

Opotřebení kvadratickou metodou:

$$A_K = \frac{S^2}{Z^2} \cdot 100 \% \quad (2.5)$$

3. Metoda semikvadratická - opotřebení se zjišťuje pomocí průměru metody lineární a metody kvadratické. Metoda se doporučuje na použití u budov, které jsou při svém stáří dobře zachovalé, naopak se nedoporučuje u staveb, které jsou ve 2/5 životnosti, protože se tyto objekty nacházejí v době před velkou údržbou, což znamená, že prodejce je výrazně zvýhodněný a stavbu v podstatě užíval zdarma, zatímco veškerá údržba připadne na kupujícího. Možnost použití metody je ještě v posledních 2/5

životnosti, protože stavba je po velké údržbě, ale metoda zahrnuje opravené položky a prodejci to navýší cenu o jeho provedené investice.

Opotřebení semikvadratickou metodou:

$$A_s = \frac{\frac{S}{Z} + \frac{S^2}{Z^2}}{2} \cdot 100\% \quad (2.6)$$

4. Metody analytické - opotřebení se zjišťuje u jednotlivých částí konstrukcí a vybavení zvlášť a podle podílu jednotlivých částí. Podíly určují váhu daných částí při výpočtu celkového opotřebení váženým průměrem. Analytická metoda se podle předpisu musí používat při ocenění nástaveb a přístaveb. Po velkých opravách stavby je dobré použít tuto metodu, neboť při jejím použití budou zohledněny všechny opravené části stavby. (Bradáč, 2004)

2.4 Oceňování výnosovým způsobem

Cena určená výnosovým způsobem je výnosová hodnota. Hlavním úkolem této metody je zjištění možného dosažitelného zisku z nemovitosti, koupené za danou cenu, v porovnání s dosažitelnými zisky ze stejné částky uložené na určitý úrok. Zisky z nemovitosti tvoří primárně nájemné za bytové a nebytové prostory, ale nevyužitý prostor je možné zužítkovat také za účelem pronájmu coby reklamní plochy. Nájemné, jehož dosáhneme, je hrubé a musíme od něj odečíst náklady na jeho dosažení (pojištění, daň z nemovitosti, udržování nemovitosti, opravy, odpisy), abychom zjistili nájemné čisté. Výnosy i náklady z nájemného mohou zůstat neměnné i několik po sobě jdoucích let, ale stejně tak se mohou každý rok obměňovat. „Výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu“. (Bradáč, 2004, s. 98)

2.4.1 Nájemné

Jsou peníze zaplacené nájemcem pronajímateli za užívání nemovitosti. Nájemné, kterým vlastník pokryje všechny své náklady na pronájem a vlastnictví nemovitosti a ještě má přiměřený výnos z vloženého kapitálu, se nazývá nájemné ekonomické. Nájemné, které nepřinese žádný výnos, ale pouze vlastníkově zaplatí náklady za pronájem a vlastnictví, označujeme jako nákladové. Výše nájemného, které podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. je obvyklou cenou majetku a služby, se nazývá obvyklé nájemné. (Bradáč, 2004)

2.4.2 Podlahová plocha a místnost

Podlahová plocha je celková plocha bytu plus plocha, kterou využívá jen nájemce a je umístěna mimo byt (sklep). Podlahová plocha se udává v m² a zaokrouhluje se na dvě desetinná místa. Měření se provádí na úrovni podlahy od líce zdí.

Místnost je prostor s podlahou a stropem po obvodu ohraničený zdmi. (Bradáč, 2004)

2.4.3 Diskontování výnosů

Pro výnosové oceňování jsou nejdůležitější budoucí výnosy, jež jsou diskontovány na den vytváření odhadu. Náklady i výnosy se hradí vždy na konci roku, čistý výnos je tedy vždy zjištěn rovněž až v tomto období.

V případě nemovitosti, která bude vykazovat výnosy pouze jeden rok a pak se stane bezcennou, bude nájemné zapláceno na konci toho roku. Současná hodnota budoucích výnosů je tento roční výnos diskontovaný o rok zpět.

$$C_v = \frac{z_1}{q^1} \quad (2.7)$$

C_v – cena určená výnosovým způsobem

z_n – čistý výnos v roce n

q^n – úročitel n let: $q = 1 + i$

i – setinná úroková míra

V případě nemovitosti, která bude vykazovat výnosy dva roky, tak diskontujeme výnosy z prvního roku o rok zpět a výnosy z druhého roku diskontujeme o dva roky zpět. Výnosy zmíněné o diskont sčítáme.

$$C_v = \frac{z_1}{q^1} + \frac{z_2}{q^2} \quad (2.8)$$

Pro nemovitost na více let.

$$C_v = \frac{z_1}{q^1} + \frac{z_2}{q^2} + \dots + \frac{z_n}{q^n} \quad (2.9)$$

V případě, že nemovitost bude mít na konci ještě zbytkovou hodnotu (F), můžeme ji v určitém roce prodat a budoucí diskontovaný zisk přičíst. Když F bude 0, nemovitost už nemá hodnotu, ale může nastat i případ, kdy bude hodnota F záporná. To se stane například v případě, že vzniknou náklady na odstranění nemovitosti.

$$C_v = \frac{z_1}{q^1} + \frac{z_2}{q^2} + \dots + \frac{z_n}{q^n} + \frac{F}{q^n} \quad (2.10)$$

V případě konstantního zisku v jednotlivých letech a omezené době výnosů se použije vzorec:

$$C_v = z \cdot \left(\frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} \right) \quad (2.11)$$

V případě zůstatkové hodnoty přičteme diskontované F. (Bradáč, 2004)

$$C_v = z \cdot \left(\frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} \right) + \frac{F}{q^n} \quad (2.12)$$

2.4.4 Výnosy a náklady

Výnosy se počítají z nájemného. Počítá se s pronájmem úplně všech pronajímatelných prostor, včetně těch, které momentálně nejsou pronajaté nebo jsou užívané vlastníkem. Je nutné udělat výpočet zvlášť pro dům, pronajaté pozemky a garáž. Separátně je nutné udělat též výpočet zvlášť pro každou místnost, protože každá má jiný účel a tudíž ke každé připadá jiná výše nájmu. U rodinných domů se může počítat s nájemným za pronajatý areál, neboť jsou jako celky pronajímány dům, zahrada, garáž, atd. Výpočty jsou pouze z nájemného, služby se nezapočítávají.

Náklady na dosažení výnosů:

- daň z nemovitosti (vypočítá se podle předpisu),
- pojištění stavby (proti živelným pohromám a odpovědnostní),
- údržba a opravy (0,75 – 1 % ročně z původní reprodukční ceny),
- náklady na společné prostory (úklid, vytápění, osvětlení),
- náklady na správu nemovitosti,
- amortizace stavby (vlastník musí mít po dožití stavby peníze, za které udělá generální opravu nebo stavbu znovu postaví, obě dvě věci jsou zhruba stejně nákladné). (Bradáč, 2004)

2.4.5 Míra kapitalizace

Je míra výnosnosti investice na základě trvalých výnosů a nákladů. Nejvhodnější je zjišťování míry kapitalizace z objektů, které již byly prodány a nyní jsou pronajímány:

- stejné nebo velmi podobné objekty (zjištění aritmetickým průměrem)

$$i_r = \frac{1}{n} \cdot \sum_{j=1}^n \frac{z_j}{COB_j} \quad (2.13)$$

n – počet realizovaných prodejů

z_j – čistý roční zisk z objektu

COB_j – prodejní cena objektu

- nestejně nebo jinak velké objekty (pro zjištění je možné použít vážený průměr, ale zisk z většího objektu bude mít větší váhu)

$$i_r = \frac{\sum_{j=1}^n \frac{z_j}{COB_j} \cdot v_j}{\sum_{j=1}^n v_j} \quad (2.14)$$

v_j – váha přiložená danému objektu (j- může být např. plocha k užítu)

Pokud míra kapitalizace není zjištěná z již realizovaných prodejů, je možné ji vypočítat pomocí úrokových sazeb z peněžních ústavů, což ale znamená, že dostaneme nominální úrokovou míru. Tu následně musíme snížit či zvýšit o meziroční inflační vliv, abychom dostali reálnou úrokovou míru, díky čemuž ve výsledku zjistíme skutečný zisk z uloženého kapitálu. Přepočet se provádí pomocí Fisherovy rovnice:

$$i_r = i_n - i_i + (i_i \cdot i_n) \quad (2.15)$$

i_i – úroková míra vyjadřující inflaci

i_r – reálná úroková míra

i_n – nominální úroková míra

Častěji používaný a jednodušší vztah:

$$q_r = \frac{(q_n = 1 + i_n)}{(q_i = 1 + i_i)} \quad (2.16)$$

V případě, že inflace je větší než úroková míra, se vklady znehodnocují. Dnešní míra kapitalizace se pohybuje mezi 4-10 %. Tato hodnota je poměrně vysoká a významně tím snižuje hodnotu nemovitostí zjištěnou výnosovou metodou. Investice do nemovitostí je výhodnější než vklad do peněžní instituce, protože s růstem inflace stavebních prací roste i nominální hodnota nemovitosti.

Můžeme počítat s mírou kapitalizace nominální nebo reálnou. Většinou, když je sjednaná inflační doložka (nájemné se bude zvyšovat stejně jako inflace), použijeme reálnou míru kapitalizace. V případě, že inflační doložka sjednaná není (konstantní nájemné), použijeme nominální míru kapitalizace. (Bradáč, 2004)

2.4.6 Uvedení do pronajímatelného stavu

U výnosové hodnoty počítáme s tím, že nemovitost je ve stavu etalonu (dobře udržovaný objekt a v dobrém stavu). V případě, že stav nemovitosti neodpovídá etalonu, se

výnosová hodnota vypočte klasicky, jako kdyby o etalon skutečně šlo, ale poté se od konečného výsledku odečtou náklady na uvedení do stavu etalonu. Mohou to být objekty:

- se zanedbanou údržbou (údržba se po zakoupení bude muset dohnat)

$$C_v = C_{ve} - NU \quad (2.17)$$

C_v - cena určená výnosovým způsobem

C_{ve} – výnosová hodnota etalonu

NU – náklady na dohnání údržby

- nedokončené (po zakoupení se bude muset objekt dostavět)

$$C_v = C_{ve} - ND \quad (2.18)$$

ND – náklady na dostavění

- vyžadující jednorázovou opravu (může se jednat jen o vymalování po předchozím majiteli, ale i o odstranění vlhkosti zdiva- musí se provést, aby se stavba dala pronajímat). (Bradáč, 2004)

$$C_v = C_{ve} - NO \quad (2.19)$$

NO – náklady na opravu

2.5 Oceňování cenovým porovnáním (komparace)

Cenové porovnání závisí na oceňovaném předmětu, který se porovnává se stejným nebo hodně podobným předmětem. Předměty porovnáváme podle: materiálu, ze kterého jsou vytvořeny, kvality provedení, technických parametrů, výroby (např. sériová), opotřebení, opravitelnost a u nemovitostí navíc umístění, velikost, využitelnost.

Movité věci se porovnáváním oceňují vcelku jednoduše, protože se většinou vyrábějí sériově a trh s nimi je značně rozvětvený. U většiny z nich tedy známe cenu nových i použitých výrobků. Vzhledem k tomu, že se dají věci většinou volně přemístit, není cena v různých oblastech příliš rozdílná. Součástí trhu pak není pouhé minimum movitých.

Naopak nemovitosti přemístit nelze (nemovitost - nepohyblivost). Poloha nemovitosti má velký vliv na její cenu. Poloha nejvíce ovlivňuje obchodní a obytné domy, avšak u výrobních domů je důležitější dopravní spojení. Z tohoto důvodu je důležité porovnávat nemovitosti v podobných nebo ideálně ve stejných polohách. Vlivy okolí jsou různé, jednoduše tedy může dojít k rozdílu mezi cenou úplně stejného domu na konci a na začátku ulice.

Nemovitosti také většinou nejsou stejné. Podobnost je pouze u bytů o stejné velikosti a kategorii. Odlišnosti rodinných domů jsou zejména ve velikosti domu a pozemku, na kterém

je dům postaven, dále ve vybavení (sklep, garáž). Musíme si také dát pozor na technický stav domu (jak je udržovaný a jestli nepotřebuje velkoplošné opravy).

Při porovnávání musíme zjistit, jak moc jsou nemovitosti podobné a jejich odlišnosti promítnout do ceny. (Bradáč, 2004)

2.5.1 Důležité pojmy v komparativním oceňování

- Oceňovaná nemovitost (nemovitost, u které zjišťujeme cenu),
- srovnávací nemovitost (nemovitost, u které známe její parametry i výslednou cenu),
- monokriteriální metoda (při porovnávání se bere v úvahu pouze jedno kritérium, např. velikost),
- multikriteriální metoda (při porovnávání se používá více kritérií),
- metoda přímého porovnání (porovnává se přímo oceňovaná a srovnávací nemovitost),
- metoda nepřímého porovnání neboli bazická metoda (srovnávací nemovitost je porovnávána se standardním objektem, u něhož nalezneme cenu a vlastnosti ve zpracované databázi nemovitostí),
- databáze nemovitostí (zpracovaná a utříděná data o nemovitostech - umístění nemovitosti, cena, velikost s výměrami, technický stav...),
- jednotková tržní cena - JTC (cena nemovitosti přepočítaná na jednotku výměry),

$$JTC = \frac{TC}{V} \quad (2.20)$$

TC - tržní cena

V - výměra

- koeficient odlišnosti (odlišení dvou nemovitostí v ceně pomocí koeficientů, vlivem jen jedné vlastnosti, při komparaci je srovnávací nemovitost hodnotnější podle určitého koeficientu, než nemovitost oceňovaná, je koeficient větší než 1 a naopak a když se rovná je koeficient 1),
- index odlišnosti (odlišení dvou nemovitostí v ceně pomocí indexu, ale vlivem více vlastností nemovitosti, při komparaci je srovnávací nemovitost hodnotnější než oceňovaná nemovitost, pak je index větší než 1 a naopak a když se rovná je index 1),
- koeficient prodejnosti - K_P (poměr mezi dosaženou prodejní cenou a časovou cenou). (Bradáč, 2004)

$$K_P = \frac{COB}{C\check{C}} \quad (2.21)$$

COB - prodejní cena nemovitosti

CČ - časová cena nemovitosti

2.5.2 Zdroje pro komparaci

- Tržní ceny nemovitostí:

Realizované ceny nemovitostí jsou vhodné jako podklad pro komparaci. Tyto ceny jsou však většinou nedostupné. Ceny mohou být také hodně zkreslené, protože může jít o prodej mezi příbuznými (nižší cena než na běžném trhu), spekulativní prodej (praní špinavých peněz), prodej u spolčených právnických osob, neudání vyšší ceny kvůli dani (kupní nebo odhadní). Kvůli těmto zkreslením musíme používat pouze důvěryhodné zdroje.

- Realitní inzerce:

Slouží jako dobrý podklad pro cenovou komparaci při zjišťování obecné ceny. Musíme vědět, že ceny v inzerátu jsou většinou vyšší než konečná prodejní nebo nájemní cena. Při sledování cen vypočítáme, že cena nemovitosti postupem času klesá až do té doby, než je nemovitost prodána. Z toho vyplývá, že cena oceňované nemovitosti nemůže být vyšší než cena stejné nemovitosti v inzerátu. Kvůli dostatečnému množství informací je rovněž důležité projít co největší množství inzerátů z různých zdrojů.

- Internetová inzerce:

Je v současnosti velice významná, protože na ni můžeme mít přístup z vlastního domu, pokud tedy máme zavedený internet. Populární je zejména díky jednoduchému hledání. Na určitých internetových inzertních stránkách si jednoduše můžu zadat, co přesně požaduji (prodej, pronájem, nabízím, poptávám, v jakém místě, rodinný dům, byt) a poté se přede mnou objeví většinou dostatečné množství nabídek. Zpravidla jsou všechny nabídky doplněné i o fotky.

- Cenové mapy pozemků:

Databáze vytvořená podle skutečných cen. Ne všechny obce mají vytvořenou cenovou mapu pozemků. Pokud však najdeme podobný pozemek v podobné obci, můžeme ho použít pro porovnání s oceňovaným pozemkem.

- Vlastní databáze:

Je důležité, aby měl znalec kvůli vytvoření objektivní ceny zavedenou svou vlastní databázi cen a nájemného. Průběžně se databáze doplňuje a u zápisu je vždy uvedeno datum, stejně jako původ informací. (Bradáč, 2004)

2.5.3 Komparace odbornou rozvahou

Odhad se vytváří pomocí srovnání s nemovitostmi, u kterých byl již prodej realizován. Porovnáváme pouze ceny. Z cen srovnávacích nemovitostí uděláme průměrnou cenu, což je poté výsledkem odborné rozvahy. (Bradáč, 2004)

2.5.4 Komparace přímým přičítáním a odčítáním

Odhad se vytváří pomocí přímého odpočtu nebo přirážky u porovnávacího objektu. Částky se určují podle odlišností porovnávaných položek. (Bradáč, 2004)

2.5.5 Komparace indexem odlišnosti

Odhad se vytváří pomocí srovnání s jinými nemovitostmi, které jsou v podstatě stejné. Porovnáváme již realizované ceny nemovitostí a podle podkladů, které ovlivňují cenu, nám pak vyjde odhadní cena, upravená na základě získaných informací.

Odhad se vytvoří pouze v případě, že nemovitost můžeme srovnat s minimálně třemi dalšími nemovitostmi, které mají shodné vnitřní a vnější charakteristické znaky. Porovnáváme polohu, velikost, technický stav, využití a cenu. Znalec určí odhadní cenu pomocí komparace zjištěných informací a svých odborných znalostí. Informace o srovnávacích nemovitostech musí být zapsány v posudku, včetně zdroje, ze kterého bylo čerpáno.

Odhad začíná vytvořením souboru srovnávacích nemovitostí. Pokud neznáme realizovanou cenu srovnávacích nemovitostí, násobíme ji korekčním koeficientem. Ke znakům, které hodnotíme, přiřadíme koeficienty odlišnosti a součinem koeficientů získáme index odlišnosti pro jednotlivé srovnávací nemovitosti. Cenu srovnávací nemovitosti následně dělíme indexem odlišnosti. Jakmile tento proces provedeme u všech srovnávacích nemovitostí, z vyšlých hodnot vytvoříme průměr, jenž se rovná tržní hodnotě oceňované nemovitosti. (Bradáč, 2004)

2.5.6 Komparace jednotkových cen

Odhad se vytváří pomocí standardních jednotkových cen. Pokud standardní jednotková cena není známa, musíme si ji vytvořit. Vytváří se pomocí již realizovaných prodejů nebo inzerovaných objektů. Při vytváření jednotkové ceny musíme mít stejný nebo maximálně podobný porovnávací objekt, u kterého vydělením ceny výměrou zjistíme jednotkovou cenu a použitím daných kritérií i index srovnávacího objektu. Vydělením jednotkové ceny porovnávacím indexem získáme standardní jednotkovou cenu. Při vytváření standardní jednotkové ceny platí, že čím více máme zpracovaných inzerovaných objektů nebo realizovaných prodejů, tím větší informační hodnotu výsledek má. Z těchto informací se za konečnou cenu považuje průměr ze všech zjištěných jednotkových cen.

Z jednotkové standardní ceny vypočteme jednotkovou cenu oceňované nemovitosti, pomocí indexu oceňovaného objektu. Index vyjadřuje tržní odlišnosti oceňovaného objektu od objektu standardního. Po zjištění jednotkové ceny oceňovaného objektu ji vynásobíme výměrou objektu a vznikne nám cena oceňovaného objektu. (Bradáč, 2004)

3. Ocenění vybraného souboru majetku

Vybraný soubor majetku pro ocenění je rodinný dům se zahradou, který je v této práci oceněn porovnávací a výnosovou metodou. Jedná se o ocenění tržní, které se v praxi používá při prodeji majetku, soudním řízení nebo hypotečním úvěrování.

3.1 Popis oceňovaného objektu

Informace o nemovitosti:

název nemovitosti: Rodinný dům,

adresa nemovitosti: Louka 293, 69676,

kraj: Jihomoravský,

okres: Hodonín,

katastrální území: Louka u Ostrohu,

počet obyvatel: 971.

Obr. 3.1 Fotka oceňovaného domu



Prohlídka a zaměření:

- nemovitost byla prohlédnuta a zaměřena dne 21. 3. 2016.

Podklady pro vypracování ocenění:

- projektová dokumentace na stavbu rodinného domu vypracovaná v roce 1961,
- geometrický plán pro vyznačení objektu bydlení, vypracoval Geos Veselí nad Moravou v roce 1997,
- internetová inzerce nemovitostí a informace z realitních kanceláří,
- zaměření a zjištění skutečného stavu nemovitosti, které bylo provedeno přímo na místě dne 21. 3. 2016.

Celkový popis objektu:

Soubor oceňovaných věcí se nachází v obci Louka a je sestaven z rodinného domu, hospodářského objektu, pozemku, trvalých porostů, studny a venkovních úprav (přípojka vody, přípojka kanalizace, plot, zpevněná plocha).

Obec Louka spadá pod okres Hodonín a je součástí Jihomoravského kraje. Z geomorfologického hlediska je součástí celku Západních Karpat. Je zde jedna vlaková zastávka a průběžně je po obci rozmístěno pět autobusových zastávek. Přes Louku prochází silnice první třídy, hlavní tah z Veselí nad Moravou na Myjavu.

Nemovitost čp. 293 v Louce je rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími, situovaný v rovinatém terénu severní okrajové části obce, přístupný ze státní zpevněné komunikace a napojený na venkovní rozvody elektřiny a zemního plynu, voda je čerpána z vlastní studny, ale je vyhotovena i přípojka na obecní vodu. Odpady jsou svedeny do septiku, který není nutno vyvážet, neboť přepad ústí do obecní kanalizace. Topení je řešeno plynovým kotlem.

Rodinný dům leží na parcele 293/1. Jde o obytný dům, který je podsklepený pod celým objektem a má jednu místnost ve II. nadzemním podlaží (jedná se pouze o 1/3 zastavěné plochy I. nadzemního podlaží). Nosná svislá konstrukce je zděná a základy jsou betonové se standardní vlhkostní izolací. Je situovaný jako samostatně stojící. Dům byl postaven v letech 1961-1962 z průměrně hodnotných stavebních materiálů. Od roku 1962 je využíván trvale k obytným účelům. Celková životnost je předpokládána na 120 let. V I. podzemním podlaží se nachází kotelna, dva skladovací prostory, toaleta a chodba. V I. nadzemním podlaží se nachází kuchyně, koupelna, toaleta, tři pokoje a chodba. V podkroví je jeden pokoj a chodba. Střecha objektu je polovalbová. Budova je čtvercovitého tvaru o rozměrech 9,6 x 9,6 m. Zastavěná plocha je 92,16 m² ve všech podlažích. Konstrukční výška I. podzemního podlaží je 2,3 m, I. nadzemního podlaží je 2,9 m a podkroví má 2,6 m.

Obestavěný prostor:

| | |
|---------------------|--|
| I. PP: | $92,16 \times 2,3 = 211,968 \text{ m}^3$ |
| I. NP: | $92,16 \times 2,9 = 267,264 \text{ m}^3$ |
| Podkroví a střecha: | $92,16 \times 2,6 = 239,616 \text{ m}^3$ |
| Celkem: | 718,848 m ³ |

Průběžná údržba objektu probíhá po celou dobu od výstavby. V průběhu užívání domu byla vyměněna okna a dveře a také zrekonstruována kuchyň a koupelna.

Hospodářská budova se nachází za rodinným domem, s nímž ji pojí vydlážděné nádvoří. Hospodářská budova je přízemní zděný objekt, který byl vystavěn v roce 1961, nemá podsklepení ani podkroví a je pokryt sedlovitou střechou. Budova slouží pro uložení nářadí a materiálu. Základy jsou z betonových pásů, zdivo je cihelné o tloušťce 30 cm, stropní krovy jsou připraveny pro možnost vytvoření podkroví. Povrch budovy je omítnut, podlahy jsou betonové a dveře a okna jsou dřevěné. Elektroinstalace je zavedena. Předpokládaná doba

životnosti činí 90 let. Objekt je obdélníkového tvaru o rozměrech 9,4 x 5 m. Zastavěná plocha je 47 m². Konstrukční výška je 3,18 m.

Obestavěný prostor (I. NP a střecha): $47 \times 3,18 = 149,46 \text{ m}^3$

Pozemek je rozdělen na stavební část a zahradu, kde se nachází i orná půda. Stavební pozemek má výměru 205 m² a zahrada zabírá 1450 m², z čehož tvoří 450 m² orná půda.

Trvalé porosty byly všechny vysazeny před osmi lety a jedná se konkrétně o tři jabloně, dvě hrušky, jednu třešeň a jednu trnku.

Studna se nachází před rodinným domem, je kopaná do hloubky 4 metry a vyzdívaná betonovými skružemi. Voda ze studny je čerpána domácí vodárnou. Studna byla uvedena do provozu v roce 1961.

Zpevněná plocha má výměru 40 m² a je tvořena z betonových dlaždic. Pozemek je obehnan plotem, před domem je plot z tvárnic o délce 20 metrů s betonovým základem. Plot v zadní části a na jedné straně je tvořen pletivem s ocelovými sloupky v betonovém základu. Délka tohoto plotu je 80 metrů. Na druhé boční straně je vystavěna zeď z bílých cihel o délce 52 metrů.

3.2 Ocenění porovnávací metodou

Pro zjištění tržní ceny porovnávací metodou musíme najít porovnávací objekty k oceňovanému objektu. Všechny byly vyhledány na internetové inzerci a u některých objektů byla data dodána po konzultaci s realitním makléřem.

Oceňovaný objekt:

- Rodinný dům v obci Louka, Jihomoravský kraj, okres Hodonín.

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| 1) Počet místností: | 4 |
| 2) Počet NP.: | 2 |
| 3) Sklep: | ano |
| 4) Plynová přípojka: | ano |
| 5) Elektrina: | ano |
| 6) Voda: | vlastní i obecní studna |
| 7) Zahrada: | ano |

| | |
|-------------------------|---------------------|
| 8) Zastavěná plocha: | 92 m ² |
| 9) Výměra pozemku: | 1655 m ² |
| 10) Stav stavby: | dobrý |
| 11) Parkování/garáž: | v zahradě |
| 12) Hospodářská budova: | ano |
| 13) Cena: | ? |

Porovnávací objekty:

- Rodinný dům v obci Šanov, Zlínský kraj, okres Zlín (viz Obr. 3.2).

| | |
|-------------------------|---------------------|
| 1) Počet místností: | 5 |
| 2) Počet NP.: | 2 |
| 3) Sklep: | ano |
| 4) Plynová přípojka: | ano |
| 5) Elektřina: | ano |
| 6) Voda: | obecní |
| 7) Zahrada: | ano |
| 8) Zastavěná plocha: | 99 m ² |
| 9) Výměra pozemku: | 2000 m ² |
| 10) Stav stavby: | dobrý |
| 11) Parkování/garáž: | před domem |
| 12) Poloha: | lepší |
| 13) Hospodářská budova: | ano |
| 14) Cena: | 1 800 000 Kč |

Obr. 3.2 Fotka domu v obci Šanov



- Rodinný dům v obci Dolany, Pardubický kraj, okres Pardubice (viz Obr. 3.3).

- | | |
|-------------------------|---------------------|
| 1) Počet místností: | 5 |
| 2) Počet NP.: | 2 |
| 3) Sklep: | ne |
| 4) Plynová přípojka: | ano |
| 5) Elektřina: | ano |
| 6) Voda: | obecní |
| 7) Zahrada: | ano |
| 8) Zastavěná plocha: | 105 m ² |
| 9) Výměra pozemku: | 1026 m ² |
| 10) Stav stavby: | horší |
| 11) Parkování/garáž: | garáž |
| 12) Poloha: | stejná |
| 13) Hospodářská budova: | ano |
| 14) Cena: | 1 450 000 Kč |

Obr. 3.3 Fotka domu v obci Dolany



- Rodinný dům v obci Kaňovice, Zlínský kraj, okres Zlín (Viz Obr. 3.4).

- | | |
|----------------------|-----|
| 1) Počet místností: | 5 |
| 2) Počet NP.: | 2 |
| 3) Sklep: | ano |
| 4) Plynová přípojka: | ne |
| 5) Elektřina: | ano |

| | |
|-------------------------|--------------------|
| 6) Voda: | obecní |
| 7) Zahrada: | ano |
| 8) Zastavěná plocha: | 96 m ² |
| 9) Výměra pozemku: | 667 m ² |
| 10) Stav stavby: | dobrý |
| 11) Parkování/garáž: | před domem |
| 12) Poloha: | stejná |
| 13) Hospodářská budova: | ano |
| 14) Cena: | 1 539 000 Kč |

Obr. 3.4 Fotka domu v obci Kaňovice



- Rodinný dům v obci Klenčí pod Čerchovem, Plzeňský kraj, okres Domažlice (Viz Obr. 3.5).

| | |
|----------------------|--------------------|
| 1) Počet místností: | 4 |
| 2) Počet NP.: | 2 |
| 3) Sklep: | ano |
| 4) Plynová přípojka: | ano |
| 5) Elektřina: | ano |
| 6) Voda: | obecní |
| 7) Zahrada: | ano |
| 8) Zastavěná plocha: | 90 m ² |
| 9) Výměra pozemku: | 300 m ² |
| 10) Stav stavby: | dobrý |
| 11) Parkování/garáž: | garáž |
| 12) Poloha: | stejná |

- | | |
|-------------------------|--------------|
| 13) Hospodářská budova: | ne |
| 14) Cena: | 1 200 000 Kč |

Obr. 3.5 Fotka domu v obci Klenčí pod Čerchovem



- Rodinný dům v obci Janovice, Středočeský kraj, okres Kutná hora (Viz Obr. 3.6).

- | | |
|-------------------------|-------------------------------|
| 1) Počet místností: | 5 |
| 2) Počet NP.: | 2 |
| 3) Sklep: | ano |
| 4) Plynová přípojka: | ne |
| 5) Elektřina: | ano |
| 6) Voda: | obecní |
| 7) Zahrada: | ano |
| 8) Zastavěná plocha: | 100 m ² |
| 9) Výměra pozemku: | 2300 m ² |
| 10) Stav stavby: | špatný (potřeba rekonstrukce) |
| 11) Parkování/garáž: | před domem |
| 12) Poloha: | stejná |
| 13) Hospodářská budova: | ano |
| 14) Cena: | 990 000 Kč |

Obr. 3.6 Fotka domu v obci Janovice



- Rodinný dům v obci Jasenná, Královéhradecký kraj, okres Náchod (Viz Obr. 3.7).

- | | |
|-------------------------|---------------------|
| 1) Počet místností: | 4 |
| 2) Počet NP.: | 2 |
| 3) Sklep: | ano |
| 4) Plynová přípojka: | ne |
| 5) Elektřina: | ano |
| 6) Voda: | vlastní studna |
| 7) Zahrada: | ano |
| 8) Zastavěná plocha: | 91 m ² |
| 9) Výměra pozemku: | 1799 m ² |
| 10) Stav stavby: | dobrý |
| 11) Parkování/garáž: | před domem |
| 12) Poloha: | stejná |
| 13) Hospodářská budova: | ne |
| 14) Cena: | 1 730 000 Kč |

Obr. 3.7 Fotka domu v obci Jasenná



Zdroj: Reality Idnes

3.2.1 Ocenění odbornou rozvahou

V Tab. 3.1 jsou ceny všech porovnávacích objektů, které jsou zredukovány koeficientem 0,85, protože se jedná o ceny zjišťované z inzerce, a nikoliv o ceny již zrealizované. Výslednou hodnotu zjistíme aritmetickým průměrem ze zredukováných cen.

Tab. 3.1 Porovnávací objekty

| Dům v obci | Cena v Kč | Redukce ceny z inzerce | Zredukováná cena v Kč |
|----------------------|-----------|------------------------|-----------------------|
| Šanov | 1 800 000 | x 0,85 | 1 530 000 |
| Dolany | 1 450 000 | x 0,85 | 1 232 500 |
| Kaňovice | 1 539 000 | x 0,85 | 1 308 150 |
| Klenčí pod Čerchovem | 1 200 000 | x 0,85 | 1 020 000 |
| Janovice | 990 000 | x 0,85 | 841 500 |
| Jasenná | 1 730 000 | x 0,85 | 1 470 500 |

Zdroj: Reality Idnes, vlastní zpracování

$$PH1 = \frac{1}{n} \cdot \sum \text{upravených cen} \quad (3.1)$$

PH – porovnávací hodnota

n – počet porovnávaných objektů

$$PH1 = \frac{1}{6} \cdot (1\,530\,000 + 1\,232\,500 + 1\,308\,150 + 1\,020\,000 + 841\,500 + 1\,470\,500)$$

$$PH1 = \frac{1}{6} \cdot 7\,402\,650$$

$$PH1 = 1\,233\,775 \text{ Kč}$$

3.2.2 Ocenění přímým přičítáním a odčítáním

U každého porovnávacího objektu jsou vzhledem k objektu oceňovanému určité rozdíly. Rozdíly jsou znázorněny v následujících dvou tabulkách (Tab. 3.2 a 3.3) včetně částky, která rozdíl kompenzuje. Přítomnost pouhé pomlčky v některé z kolonek potom značí, že porovnávací i oceňovaný objekt jsou v tomto bodě stejné.

Ceny porovnávacích objektů musíme opět zredukovat a dále budeme k redukované ceně přičítat nebo odčítat sumu odpočtů, viz Tab. 3.4. Z výsledných částek u každé obce vytvoříme aritmetický průměr, což bude výsledek.

Tab. 3.2 Rozdíly v objektech

| Obec | Šanov | Dolany | Kaňovice |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Místnosti | +1 (- 80 000 Kč) | +1 (- 80 000 Kč) | +1 (- 80 000 Kč) |
| NP. | - | - | - |
| Sklep | - | Ne (+ 60 000 Kč) | - |
| Plynová přípojka | - | - | Ne (+ 15 000 Kč) |
| Elektrina | - | - | - |
| Voda | Není studna (+ 30 000 Kč) | Není studna (+ 30 000 Kč) | Není studna (+ 30 000 Kč) |
| Zastavěná plocha | - | - | - |
| Výměra pozemku | +345 m ² (- 34 500 Kč) | -629 m ² (+ 62 900 Kč) | -988 m ² (+ 98 800 Kč) |
| Stav stavby | - | Horší (+ 70 000 Kč) | - |
| Parkování | Neoplocené (+ 10 000 Kč) | Garáž (- 120 000 Kč) | Neoplocené (+ 10 000 Kč) |
| Poloha | Lepší (- 50 000 Kč) | - | - |
| Hospodářská budova | - | - | - |
| Suma odpočtů od ceny porovnávacího objektu | -124 500 Kč | +22 900 Kč | +73 800 Kč |

Zdroj: Reality Idnes, vlastní zpracování

Důvody odpočtů:

- cena místnosti navíc se podle inzerce pohybuje průměrně kolem 80 000 Kč

- sklep navíc je podle inzerce v rozmezí 40-100 000 Kč podle kvality a velikosti podsklepení,
- vykopání a zprovoznění studny vyjde zhruba na 60 000 Kč, takže po odečtení opotřebení dostaneme částku 30 000 Kč,
- zhotovení plynové přípojky stojí přibližně 30 000 Kč, po odečtení opotřebení je tedy částka 15 000 Kč,
- pozemek se v obci Louka prodává průměrně za 100 Kč za m²,
- garáž, která je v obci Louka momentálně na prodej, je oceněna na 120 000 Kč,
- pletivo na oplocení menší zahrady stojí zhruba na 10 000 Kč,
- poloha se hodnotí většinou podle dostupnosti do velkého města a četnosti spojů hromadné dopravy a jedná se o částku řádu deseti tisíců korun,
- hospodářská budova podle inzerce vychází asi na 200 000 Kč.

Tab. 3.3 Rozdíly v objektech

| Obec | Klenčí pod Čerchovem | Janovice | Jasenná |
|--|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Místnosti | - | +1 (- 80 000 Kč) | - |
| NP. | - | - | - |
| Sklep | - | - | - |
| Plynová přípojka | - | Ne (+ 15 000 Kč) | Ne (+ 15 000 Kč) |
| Elektřina | - | - | - |
| Voda | Není studna (+ 30 000 Kč) | Není studna (+ 30 000 Kč) | - |
| Zastavěná plocha | - | - | - |
| Výměra pozemku | -1 355 m ² (+135 500 Kč) | +645 m ² (- 64 500 Kč) | +144 m ² (- 14 400 Kč) |
| Stav stavby | - | Špatný (+ 390 000 Kč) | - |
| Parkování | Garáž (- 120 000 Kč) | Neoplocené (+ 10 000 Kč) | Neoplocené (+ 10 000 Kč) |
| Poloha | - | - | - |
| Hospodářská budova | Ne (+ 200 000 Kč) | - | Ne (+ 200 000) |
| Suma odpočtů od ceny porovnávacího objektu | +245 500 Kč | +300 500 Kč | 210 600 Kč |

Zdroj: Reality Idnes, vlastní zpracování

Tab. 3.4 Redukce cen a odpočty

| Obec | Zredukována cena v Kč | Suma odpočtů | Vykompenzovaná cena v Kč |
|----------------------|-----------------------|--------------|--------------------------|
| Šanov | 1 530 000 | -124 500 | 1 405 500 |
| Dolany | 1 232 500 | 22 900 | 1 255 400 |
| Kaňovice | 1 308 150 | 73 800 | 1 381 950 |
| Klenčí pod Čerchovem | 1 020 000 | 245 500 | 1 265 500 |
| Janovice | 841 500 | 300 500 | 1 142 000 |
| Jasenná | 1 470 500 | 210 600 | 1 681 100 |

Zdroj: vlastní zpracování

$$PH2 = \frac{\sum \text{vykompenzované ceny}}{n} \quad (3.2)$$

$$PH2 = \frac{8\,131\,450}{6}$$

$$PH2 = 1\,355\,242 \text{ Kč}$$

3.2.3 Ocenění pomocí indexu odlišnosti

V Tab. 3.5 a 3.6 je opět zredukována cena, pod ní jsou vypsány tři koeficienty odlišnosti, které znázorňují rozdílnost porovnávacího objektu od oceňovaného. Koeficienty se vynásobí ($K1 \times K2 \times K3$) a vyjde nám index odlišnosti (I). Zredukována cena se pak vydělí indexem odlišnosti a vyjde nám cena přepočtená. Z přepočtených cen vypočítáme aritmetický průměr, což bude výsledek.

Tab. 3.5 Úprava pomocí koeficientů

| | Šanov | Dolany | Kaňovice |
|-----------------------|------------|-------------|-------------|
| Zredukována cena v Kč | 1 530 000 | 1 232 500 | 1 308 150 |
| K1 (poloha) | 1,1 | 1 | 1 |
| K2 (velikost) | 1,1 | 1,1 | 1,1 |
| K3 (technický stav) | 1 | 0,8 | 1 |
| I | 1,21 | 0,88 | 1,1 |
| Přepočtená cena v Kč | 1264462,81 | 1400568,182 | 1189227,273 |

Zdroj: vlastní zpracování

Tab. 3.6 Úprava pomocí koeficientů

| | Klenčí pod Čerchovem | Janovice | Jasenná |
|-----------------------|-------------------------|----------|-----------|
| Zredukovaná cena v Kč | 1 020 000 | 841 500 | 1 470 500 |
| K1 (poloha) | 1 | 1 | 1 |
| K2 (velikost) | 1,1 | 1,2 | 1 |
| K3 (technický stav) | 1 | 0,5 | 1 |
| I | 1,1 | 0,6 | 1 |
| Přepočtená cena v Kč | 927272,7273 | 1402500 | 1470500 |

Zdroj: vlastní zpracování

$$PH3 = \frac{\sum \text{přepočtených cen}}{n} \quad (3.3)$$

$$PH3 = \frac{7\,654\,531}{6}$$

$$PH3 = 1\,275\,755 \text{ Kč}$$

3.3 Ocenění výnosovou metodou

Oceňovaná stavba je rodinný dům bez jakýchkoliv komerčních účelů. Pronajímána nikdy nebyla, takže momentální cena nájemného není známa. Ke zjištění výše nájemného tedy využijeme inzerci, kde nás bude zajímat nájemné podobných objektů, aby výsledek ocenění výnosovou hodnotou byl reálný.

Jelikož se v místě oceňovaného objektu ani poblíž ve stejných vesnicích nenabízí pronájem rodinného domu, jsou údaje posbírány z obcí po celé ČR. Jedná se o obce podobného charakteru s totožnou mírou kapitalizace. Nájemné oceňovaného objektu vytvoříme jako průměr ze zjištěných cen.

Porovnávací objekty:

- Rodinný dům v obci Dobrá Voda, Jihočeský kraj, okres České Budějovice (viz Obr. 3.8).

- | | |
|----------------------|--------|
| 1) Počet místností: | 5 |
| 2) Počet NP.: | 2 |
| 3) Sklep: | ano |
| 4) Plynová přípojka: | ano |
| 5) Elektrina: | ano |
| 6) Voda: | obecní |

| | |
|----------------------|--------------------|
| 7) Zahrada: | ano |
| 8) Zastavěná plocha: | 103 m ² |
| 9) Výměra pozemku: | 780 m ² |
| 10) Stav stavby: | dobrý |
| 11) Parkování/garáž: | v zahradě |
| 12) Poloha: | stejná |
| 13) Nájemné: | 12 000 Kč |

Obr. 3.8 Fotka domu v obci Dobrá Voda



- Rodinný dům v obci Srch, Pardubický kraj, okres Pardubice (viz Obr. 3.9).

| | |
|----------------------|----------------------|
| 1) Počet místností: | 4 |
| 2) Počet NP.: | 2 |
| 3) Sklep: | ano |
| 4) Plynová přípojka: | ano |
| 5) Elektřina: | ano |
| 6) Voda: | obecní |
| 7) Zahrada: | ano |
| 8) Zastavěná plocha: | 95 m ² |
| 9) Výměra pozemku: | 1 400 m ² |
| 10) Stav stavby: | dobrý |
| 11) Parkování/garáž: | v zahradě |
| 12) Poloha: | stejná |
| 13) Nájemné: | 13 700 Kč |

Obr. 3.9 Fotka domu v obci Srch



- Rodinný dům v obci Krucemburk, Středočeský kraj, okres Havlíčkův Brod (viz Obr. 3.10).

| | |
|----------------------|----------------------|
| 1) Počet místností: | 5 |
| 2) Počet NP.: | 1 |
| 3) Sklep: | ano |
| 4) Plynová přípojka: | ano |
| 5) Elektrina: | ano |
| 6) Voda: | obecní |
| 7) Zahrada: | ano |
| 8) Zastavěná plocha: | 115 m ² |
| 9) Výměra pozemku: | 1 018 m ² |
| 10) Stav stavby: | dobrý |
| 11) Parkování/garáž: | garáž |
| 12) Poloha: | stejná |
| 13) Nájemné: | 14 500 Kč |

Obr. 3.10 Fotka domu v obci Krucemburk



- Rodinný dům v obci Veverská Bítýška, Jihomoravský kraj, okres Brno (viz Obr. 3.11).

- | | |
|----------------------|--------------------|
| 1) Počet místností: | 5 |
| 2) Počet NP.: | 2 |
| 3) Sklep: | ano |
| 4) Plynová přípojka: | ano |
| 5) Elektřina: | ano |
| 6) Voda: | obecní |
| 7) Zahrada: | ano |
| 8) Zastavěná plocha: | 99 m ² |
| 9) Výměra pozemku: | 369 m ² |
| 10) Stav stavby: | mírně zhoršený |
| 11) Parkování/garáž: | před domem |
| 12) Poloha: | stejná |
| 13) Nájemné: | 10 600 Kč |

Obr. 3.11 Fotka domu v obci Veverská Bítýška



- Rodinný dům v obci Březí, Jihomoravský kraj, okres Břeclav (viz Obr. 3.12).

- | | |
|----------------------|----------------------|
| 1) Počet místností: | 4 |
| 2) Počet NP.: | 1 |
| 3) Sklep: | ano |
| 4) Plynová přípojka: | ano |
| 5) Elektřina: | ano |
| 6) Voda: | obecní |
| 7) Zahrada: | ano |
| 8) Zastavěná plocha: | 110 m ² |
| 9) Výměra pozemku: | 1 250 m ² |
| 10) Stav stavby: | dobrý |
| 11) Parkování/garáž: | před domem |
| 12) Poloha: | stejná |
| 13) Nájemné: | 11 000 Kč |

Obr. 3.12 Fotka domu v obci Březí



- Rodinný dům v obci Trhové Dušníky, Středočeský kraj, okres Příbram (viz Obr. 3.13).

- | | |
|----------------------|--------|
| 1) Počet místností: | 5 |
| 2) Počet NP.: | 1 |
| 3) Sklep: | ano |
| 4) Plynová přípojka: | ano |
| 5) Elektřina: | ano |
| 6) Voda: | obecní |
| 7) Zahrada: | ano |

- | | |
|----------------------|--------------------|
| 8) Zastavěná plocha: | 97 m ² |
| 9) Výměra pozemku: | 325 m ² |
| 10) Stav stavby: | dobrý |
| 11) Parkování/garáž: | v zahradě |
| 12) Poloha: | stejná |
| 13) Nájemné: | 11 500 Kč |

Obr. 3.13 Fotka domu v obci Trhové Dušníky



Zdroj: Reality měšec

Tab. 3.7 Souhrn nájemného

| Obec | Nájemné v Kč |
|------------------|--------------|
| Dobrá Voda | 12 000 |
| Srch | 13 700 |
| Krucemburk | 14 500 |
| Veverská Bítýška | 10 600 |
| Březí | 11 000 |
| Trhové Dušníky | 11 500 |
| Průměrná Cena | 12 217 |

Zdroj: Reality měšec, vlastní zpracování

3.3.1 Ocenění věčnou rentou

Musíme zjistit výnosy a náklady pronajímatele domu a poté pomocí vzorce vypočítáme výnosovou hodnotu. Míra kapitalizace (R) je určena na 7 %.

$$Výnosy = nájem \quad (3.4)$$

$$Výnosy za měsíc = 12\,217$$

$$Roční výnosy = 146\,604 \text{ Kč}$$

$$\text{Náklady} = \text{daň z nemovitosti} + \text{pojištění} + \text{údržba} + \text{správa nemovitosti} \quad (3.5)$$

$$\text{Náklady} = 2\,300 + 2\,980 + 17\,000 + 6\,800$$

$$\text{Roční náklady} = 29\,080 \text{ Kč}$$

$$\check{C}RV = RV_y - RNa \quad (3.6)$$

$$\check{C}RV = 146\,604 - 29\,080$$

$$\check{C}RV = 117\,524 \text{ Kč}$$

$\check{C}RV$ – čistý roční výnos

RV_y – roční výnosy

RNa – roční náklady

$$VH1 = \frac{\check{C}RV}{R} \quad (3.7)$$

$$VH1 = \frac{117\,524}{7\%}$$

$$VH1 = 1\,678\,914 \text{ Kč}$$

VH – výnosová hodnota

3.3.2 Ocenění pomocí čistých peněžních toků

Čisté peněžní toky se zjišťují pomocí celkových příjmů (Tab. 3.8) a výdajů (Tab. 3.9), které jsou vypsány v následujících dvou tabulkách. Celkové příjmy jsou složeny ze součtu nájemného a služeb za rok. Do celkových výdajů se počítají služby a náklady na celý dům za rok.

$$\text{Nájemné za rok} = 12\,217 \cdot 12$$

$$\text{Nájemné za rok} = 146\,604 \text{ Kč}$$

$$\text{Služby za rok} = 3\,450 \cdot 12$$

$$\text{Služby za rok} = 41\,400 \text{ Kč}$$

$$\text{Náklady na celý dům} = \text{daň z nemovitosti} + \text{pojištění} + \text{údržba} + \text{správa nemovitosti} + \text{amortizace} \quad (3.8)$$

$$Výdaje = 2\,300 + 2\,980 + 17\,000 + 6\,800 + 36\,500$$

$$Roční náklady = 65\,580 \text{ Kč}$$

Od roku 2018 se meziročně služby zvýšily o 1 500 Kč a nájemné meziročně vzrostlo o 100 Kč od roku 2019.

Tab. 3.8 Celkové příjmy

| Celkové příjmy | | | |
|----------------|--------------|-------------|-------------|
| Rok | Nájemné v Kč | Služby v Kč | Součet v Kč |
| 2016 | 146 604 | 41 400 | 188 004 |
| 2017 | 146 604 | 41 400 | 188 004 |
| 2018 | 146 604 | 42 900 | 189 504 |
| 2019 | 146 704 | 42 900 | 189 604 |
| 2020 | 146 704 | 42 900 | 189 604 |
| 2021 | 146 704 | 42 900 | 189 604 |
| 2022 | 146 704 | 42 900 | 189 604 |
| 2023 | 146 704 | 42 900 | 189 604 |

Zdroj: vlastní zpracování

Tab. 3.9 Celkové výdaje

| Celkové výdaje | | | |
|----------------|-------------|-------------------------|-------------|
| Rok | Služby v Kč | Výdaje na celý dům v Kč | Součet v Kč |
| 2016 | 41 400 | 65 580 | 106 980 |
| 2017 | 41 400 | 65 580 | 106 980 |
| 2018 | 42 900 | 65 580 | 108 480 |
| 2019 | 42 900 | 65 580 | 108 480 |
| 2020 | 42 900 | 65 580 | 108 480 |
| 2021 | 42 900 | 65 580 | 108 480 |
| 2022 | 42 900 | 65 580 | 108 480 |
| 2023 | 42 900 | 65 580 | 108 480 |

Zdroj: vlastní zpracování

V Tab. 3.10 zjistíme čistý peněžní tok, který se vypočítá odečtením celkových výdajů od celkových příjmů. Tento čistý peněžní tok musíme vydělit diskontním faktorem, abychom dostali současnou hodnotu. Výnosovou hodnotu pak zjistíme součtem současných hodnot a ještě navíc k tomu vynásobíme současnou hodnotu posledního roku 18x. Současná hodnota posledního roku se násobí hodnotou 15-20, proto jsem zvolil číslo 18 jako střed.

$$\text{Diskontní faktor} = (1 + R)^n \quad (3.9)$$

$$\text{Diskontní faktor 2016} = (1 + 0,07)^1$$

$$\text{Diskontní faktor 2016} = 1,07$$

$$\text{Diskontní faktor 2017} = (1 + 0,07)^2$$

$$\text{Diskontní faktor 2017} = 1,14$$

R – míra kapitalizace (setinná úroková míra)

n - počet let

Tab. 3.10 Čistý peněžní tok

| Čistý peněžní tok | | | | | |
|-------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------|
| Rok | Celkové příjmy v Kč | Celkové výdaje v Kč | Čistý peněžní tok v Kč | Diskontní faktor | Současná hodnota v Kč |
| 2016 | 188 004 | 106 980 | 81 024 | 1,07 | 75723,36449 |
| 2017 | 188 004 | 106 980 | 81 024 | 1,14 | 71073,68421 |
| 2018 | 189 504 | 108 480 | 81 024 | 1,23 | 65873,17073 |
| 2019 | 189 604 | 108 480 | 81 124 | 1,31 | 61926,71756 |
| 2020 | 189 604 | 108 480 | 81 124 | 1,40 | 57945,71429 |
| 2021 | 189 604 | 108 480 | 81 124 | 1,50 | 54082,66667 |
| 2022 | 189 604 | 108 480 | 81 124 | 1,61 | 50387,57764 |
| 2023 | 189 604 | 108 480 | 81 124 | 1,72 | 47165,11628 |

Zdroj: vlastní zpracování

$$VH2 = \sum \text{Současných hodnot} + \text{současná hodnota posledního roku} \cdot 18 \quad (3.10)$$

$$VH2 = 484\,178 + 848\,972$$

$$VH2 = 1\,333\,150 \text{ Kč}$$

4. Srovnání metod a doporučení

Zde máme vypsány výsledné hodnoty všech ocenění a pomocí dalších metod z těchto hodnot vytvoříme různé konečné ceny oceňovaného objektu. Za použití syntetické metody budeme syntetizovat výsledky zjištěné pomocí předchozích metod. U daných hodnot, z nichž každé můžeme přisuzovat jinou váhu při následujících výpočtech, záleží na odborném posouzení odhadce.

$$PH1 = 1\,233\,775 \text{ Kč}$$

$$PH2 = 1\,355\,242 \text{ Kč}$$

$$PH3 = 1\,275\,755 \text{ Kč}$$

$$VH1 = 1\,678\,914 \text{ Kč}$$

$$VH2 = 1\,333\,150 \text{ Kč}$$

4.1 Aritmetický průměr

Je součet všech hodnot prvků vydělený jejich počtem.

$$TH = \frac{VH + NH}{2} \quad (4.1)$$

TH – tržní hodnota

$$TH1 = \frac{1\,233\,775 + 1\,355\,242 + 1\,275\,755 + 1\,678\,914 + 1\,333\,150}{5}$$

$$TH1 = 1\,375\,367 \text{ Kč}$$

4.2 Vážený průměr

Je podobný průměru aritmetickému, jen u prvků, které jsou pro nás důležitější, můžeme tu důležitost vyjádřit vyšší vahou daného prvku či případně jeho váhu snížit, pokud tolik důležitý není.

$$\text{Obecný vzorec váženého aritmetického průměru} = \frac{\sum_{j=1}^k x_i \cdot n_i}{\sum_{j=1}^k n_i} \quad (4.2)$$

x_i – hodnota

n_i – četnost (váha)

Vzorec váženého průměru upravený na oceňovací hodnoty:

$$TH = \frac{VH \cdot vy + NH \cdot vn}{vy + vn} \quad (4.3)$$

vy – váha výnosové hodnoty

vn – váha nákladové hodnoty

Při výpočtu váženého průměru snížím váhu hodnoty VH1 na 0,8 (ocenění věčnou rentou), protože se u této metody počítá s konstantními výnosy na velmi dlouhou dobu, což vzhledem k životnosti nemovitosti není vždy příliš pravděpodobný jev. Dále snížím váhu hodnoty PH1 na 0,8 (ocenění odbornou rozvahou), protože ve výpočtech nemá zohledněno odlišení od porovnávacích objektů. Tato metoda je sice nejjednodušší na výpočet, ale je vcelku nepřesná.

$$TH = \frac{PH1 \cdot 0,8 + PH2 + PH3 + VH1 \cdot 0,8 + VH2}{0,8 + 1 + 1 + 0,8 + 1}$$

$$TH = \frac{1\,233\,775 \cdot 0,8 + 1\,355\,242 + 1\,275\,755 + 1\,678\,914 \cdot 0,8 + 1\,333\,150}{4,6}$$

$$TH2 = 1\,368\,326 \text{ Kč}$$

4.3 Metoda min – max

K výsledku v případě této metody dojdeme tak, že od souboru prvků, který máme připravený, odečteme prvek s minimální hodnotou a také prvek s hodnotou maximální. Ze zbylých prvků poté uděláme klasický aritmetický průměr.

$$\min \max = \frac{PH2 + PH3 + VH2}{3} \quad (4.4)$$

PH1 je minimální hodnota, tudíž není ve vzorci zařazena a VH1 je pro změnu maximální hodnota, takže do vzorce také nepatří.

$$\min \max = \frac{1\,355\,242 + 1\,275\,755 + 1\,333\,150}{3}$$

$$\min \max (TH3) = 1\,321\,382 \text{ Kč}$$

4.4 Medián

Medián odděluje v souboru prvků polovinu. Separuje prvky s hodnotami menšími od prvků s hodnotami většími. Medián je tedy prostřední hodnota souboru prvků, pokud je prvků lichý počet. Při sudém počtu prvků je medián aritmetický průměr středních hodnot.

Medián pro lichý počet prvků:

$$ME(X) = x_{\left(\frac{N+1}{2}\right)} \quad (4.5)$$

ME (X) – medián

N – počet prvků

Medián pro sudý počet prvků:

$$ME(X) = \frac{x_{\left(\frac{N}{2}\right)} + x_{\left(\frac{N}{2}+1\right)}}{2} \quad (4.6)$$

Soubor prvků se musí seřadit od nejmenšího po největší a poté se provede výpočet pomocí vzorce (4.5), protože je lichý počet prvků.

- 1) PH1 = 1 233 775 Kč (x_1)
- 2) PH3 = 1 275 755 Kč (x_2)
- 3) VH2 = 1 333 150 Kč (x_3)
- 4) PH2 = 1 355 242 Kč (x_4)
- 5) VH1 = 1 678 914 Kč (x_5)

$$ME(X) = x_{\frac{5+1}{2}}$$

$$ME(X) = x_3$$

$$ME(X) = 1\,333\,150 \text{ Kč}$$

$$TH4 = 1\,333\,150 \text{ Kč}$$

4.5 Zhodnocení

Podle výpočtů pomocí syntetických metod jsem došel k výsledku, že tržní hodnota oceňovaného objektu je v rozmezí od 1 321 382 Kč do 1 375 367 Kč. Tomuto výsledku je nejbližší metoda porovnávací určená pomocí přímého přičítání a odčítání a také metoda

výnosová určená pomocí čistých peněžních toků. Ocenění přímým přičítáním a odčítáním je sice metoda náročnější na data, stejně jako na výpočet a znalosti odhadce, ale odpovídá skutečnému stavu nemovitosti, pro vytvoření odhadu bych ji tedy určitě mohl doporučit. Ocenění pomocí čistých peněžních toků je méně náročné na výpočet než přímé přičítání a odčítání, ale odhadce musí být více informovaný, aby byl schopen uvést správné částky do vzorců. Nicméně bych metodu také doporučil, protože výsledné částky rovněž odpovídají skutečnosti. Ostatní tři metody jsou sice jednodušší a nejsou nikterak zdlouhavé, ale pro přesný výpočet bych je nedoporučoval, protože v nich chybí určité náležitosti, které jsou pro ocenění důležité. Především u nich ale nejsou odlišeny rozdíly, tím pádem může být koncová hodnota zkreslená.

5. Závěr

Cílem této práce bylo ocenění hodnoty domu tržní formou. V práci byly popsány ustálené normy a zákony, jež se vztahují k oceňování majetku. Po teoretické stránce jsem též popsal rozdílnosti jednotlivých způsobů stanovení ceny a míru jejich využitelnosti. Zároveň jsem také specifikoval, pro jaké typy majetku je vhodné používat jednotlivé varianty oceňování. Z těchto variant jsem rovněž následně vybral tu nejvhodnější pro stanovení ceny nemovitosti, kterou jsem si zvolil pro rozbor v praktické části této práce.

Pomocí syntetických metod stanovování ceny jsem došel k výsledné prodejní částce vybrané nemovitosti. K této sumě se nejvíce přibližovaly metody porovnávací a výnosová. Žádná z těchto metod nepatří k nejsnazším na zpracování. Při první z metod probíhá stanovení ceny přímým odčítáním a přičítáním, což je proces mimořádně náročný na zpracování dat a neméně pak na přesnost výpočtu. Vzhledem ke své náročnosti ale vykazuje vysokou míru spolehlivosti a reálně dokáže zhodnotit skutečný stav nemovitosti. Druhá z metod vyžaduje především značné znalosti odhadce, který bude následně schopen všechny potřebné veličiny správně aplikovat do vzorců. Výsledky této metody ale v drtivé většině případů odpovídají skutečnosti. Mohu tedy doporučit využívání obou těchto možností oceňování.

Pro odhad ceny spíše nedoporučuji využívání zbývajících tří metod – ocenění odbornou rozvahou, ocenění pomocí indexu odlišnosti a ocenění věčnou rentou. Nevýhoda u odborné rozvahy je nemožnost upravení rozdílů mezi nemovitostmi. Index odlišnosti sice rozdíly docela vyčísluje, ale ne všechno se tam dá přesně zařadit. Věčná renta není vždy ideální, protože počítá s konstantními výnosy na hodně dlouhou dobu, což není vždy moc pravděpodobné.

Seznam použité literatury

Knižní zdroje

1. BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. Praha: Linde, 2003. ISBN 80-7201-441-2
2. HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia s. r. o., 2009. 246 s. ISBN 978-80-89364-29-9
3. KLIKA, Pavel. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. 62 s. ISBN 978-80-2144567-3
4. SHAPIRO, E., D. MACKMIN and G. SAMS. *Modern methods of Valuation*. New York: Routledge, 2013. ISBN 978-0-08-097116-2

Internetové zdroje

1. Avízo reality: Rodinné domy. [online]. [cit. 2016-06-11]. Dostupné na: <http://reality.avizo.cz/rodinne-domy/?lokalita%5B%5D=0009&search=1>
2. Business Center: Cena. [online]. [cit. 2016-03-11]. ISSN 1213-7235. Dostupné na: <http://business.center.cz/business/pojmy/p627-cena.aspx>
3. Idnes reality: Rodinný dům v obci Červené Janovice. [online]. [cit. 2016-06-08]. Dostupné na: <http://reality.idnes.cz/detail/prodej/dum/samostatny/cervene-janovice/8018451?sh=b595bd6188>
4. Idnes reality: Rodinný dům v obci Dolany. [online]. [cit. 2016-06-08]. Dostupné na: <http://reality.idnes.cz/detail/prodej/dum/samostatny/dolany/7994444?sh=b595bd6188>
5. Idnes reality: Rodinný dům v obci Jasenná. [online]. [cit. 2016-06-08]. Dostupné na: <http://reality.idnes.cz/detail/prodej/dum/samostatny/jasenna/8014506?sh=8b52bfc39f>
6. Idnes reality: Rodinný dům v obci Kaňovice. [online]. [cit. 2016-06-08]. Dostupné na: <http://reality.idnes.cz/detail/prodej/dum/samostatny/kanovice/8021475?sh=b595bd6188>
7. Idnes reality: Rodinný dům v obci Klenčí pod Čerchovem. [online]. [cit. 2016-06-08]. Dostupné na: <http://reality.idnes.cz/detail/prodej/dum/samostatny/klenci-pod-cerchovem/7823978?sh=b595bd6188>
8. Idnes reality: Rodinný dům v obci Šanov. [online]. [cit. 2016-06-08]. Dostupné na: <http://reality.idnes.cz/detail/prodej/dum/samostatny/sanov/7631703?sh=0befa106a7>
9. Měsíc reality: Rodinný dům v obci Březí. [online]. [cit. 2016-06-14]. Dostupné na: <http://reality.mesec.cz/pronajem/rodinne-domy/mestske-domy/?id=FLI7273634484->

&sfset=typ%3D100%7Coperace%3D1%7Ccena_od%3D0%7Ccena_do%3D0%7Csf_kde%3D0

10. Měsíc reality: Rodinný dům v obci Dobrá Voda. [online]. [cit. 2016-06-14]. Dostupné na: http://reality.mesec.cz/pronajem/rodinne-domy/mestske-domy/?id=CCB00096085-N05054&sfset=strana%3D2%7Ctyp%3D100%7Coperace%3D1%7Ccena_od%3D0%7Ccena_do%3D0%7Csf_kde%3D0
11. Měsíc reality: Rodinný dům v obci Krucemburk. [online]. [cit. 2016-06-14]. Dostupné na: http://reality.mesec.cz/pronajem/rodinne-domy/mestske-domy/?id=YFN12716531-070&sfset=typ%3D100%7Coperace%3D1%7Ccena_od%3D0%7Ccena_do%3D0%7Csf_kde%3D0
12. Měsíc reality: Rodinný dům v obci Sreh. [online]. [cit. 2016-06-14]. Dostupné na: http://reality.mesec.cz/pronajem/rodinne-domy/mestske-domy/?id=DFH36377N9259-&sfset=strana%3D3%7Ctyp%3D100%7Coperace%3D1%7Ccena_od%3D0%7Ccena_do%3D0%7Csf_kde%3D0
13. Měsíc reality: Rodinný dům v obci Veverská Bítýška. [online]. [cit. 2016-06-14]. Dostupné na: http://reality.mesec.cz/pronajem/rodinne-domy/vily/?id=DTR41682-358643&sfset=typ%3D100%7Coperace%3D1%7Ccena_od%3D0%7Ccena_do%3D0%7Csf_kde%3D0
14. Měsíc reality: Rodinný dům v obci Trhové Dušníky. [online]. [cit. 2016-06-14]. Dostupné na: http://reality.mesec.cz/pronajem/rodinne-domy/mestske-domy/?id=DPO-39813000209-1&sfset=typ%3D100%7Coperace%3D1%7Ccena_od%3D0%7Ccena-do%3D0%7Csf_kde%3D0
15. Murus: Konstrukční principy staveb. [online]. [cit. 2016-04-02]. Dostupné na: <http://www.murus.cz/konstrukcni-principy-hrazdenych-staveb-p12.html>
16. NYKLOVÁ, Petra. Ocenění a ekonomická návratnost investičního projektu. Brno, 2013. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební.
17. Odhady Veselý: Metodika. [online]. [cit. 2016-04-13]. Dostupné na: http://odhadyvesely.cz/?page_id=6
18. Pavlát, Z. : Rozpočtování staveb. [online]. [cit. 2016-04-12]. Dostupné na: <http://pavlat-znalec.com/investing/stpr/stpr/stpr05.html>
19. České stavební standardy: Jednotná klasifikace stavebních objektů. [online]. [cit. 2016-04-03]. Dostupné na: <http://www.stavebnistandardy.cz/default.asp?ID=8&Pop=0&ID-m=8613339&Menu=Jednotn%E1%20klasifikace%20stavebn%EDch%20objekt%F9%20>

20. Tržní ceny: Posudek. [online]. [cit. 2016-06-08]. Dostupné na:
<http://www.trzniceny.cz/wp-content/uploads/2013/02/Posudek1.pdf>
21. Ústav racionalizace ve stavebnictví: Cenová soustava. [online]. [cit. 2016-05-03].
Dostupné na: <http://www.pro-rozpocety.cz/software-a-data/cenova-soustava-urs-cs-urs>
22. VŠFS information system: Teorie rozdělování. [online]. [cit. 2016-04-10]. Dostupné na:
https://is.vsfs.cz/el/6410/zima2011/N_MiE_B/um/3527580/magmieB_ML4.txt
23. Zákon č. 563/1991 Sb. ze dne 31. prosince 1991 o účetnictví (způsoby oceňování).
Dostupné na: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-563#cast4>
24. Zákon č. 151/1997 Sb. ze dne 10. července 1997 o oceňování majetku a o změně
některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Dostupný na:
<http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>

Seznam zkratek

| | |
|----------|---|
| A | opotrebení |
| A_k | opotrebení kvadratickou metodou |
| A_L | opotrebení lineární metodou |
| A_s | opotrebení semikvadratickou metodou |
| CČ | časová cena nemovitosti |
| COB_j | prodejní cena objektu |
| C_v | cena určená výnosovým způsobem |
| C_{ve} | výnosová hodnota etalonu |
| ČRV | čistý roční výnos |
| DPH | daň z přidané hodnoty |
| F | zbytková hodnota |
| HSV | hlavní stavební výroba |
| I | index přepočtu cenových úrovní |
| i | setinná úroková míra |
| i_i | úroková míra vyjadřující inflaci |
| i_n | nominální úroková míra |
| i_r | reálná úroková míra |
| IVSC | International Valuation Standards Council |
| JCO | jednotková cena oceňovaného objektu |
| JCS | jednotková cen porovnávaného objektu |
| JKSO | jednotné klasifikace stavebních objektů |
| KB | koeficient vybavení stavby |
| KV | koeficient výšky podlaží |
| KZP | koeficient zastavěné plochy |
| ME (X) | medián |
| N | počet prvků |
| n | počet let (použití u výnosových metod) |
| n | počet porovnávaných objektů (použití u porovnávacích metod) |
| n | počet realizovaných prodejů (použití u výpočtu míry kapitalizace) |
| n_i | četnost (váha) |
| ND | náklady na dostavění |
| NO | náklady na opravu |
| NU | náklady na dohnání údržby |

| | |
|-------|-------------------------------------|
| NP | nadzemní podlaží |
| OPN | ostatní přímé náklady |
| PH | porovnávací hodnota |
| PP | podzemní podlaží |
| Pr | roční znehodnocení |
| PSV | pomocná stavební výroba |
| q^n | úročitel n let |
| R | míra kapitalizace |
| RNa | roční náklady |
| ROZUK | rozpočtové ukazatele |
| RVý | roční výnosy |
| S | stáří |
| TC | tržní cena |
| TeHo | technická hodnota |
| TH | tržní hodnota |
| THU | technicko hospodářské ukazatele |
| ÚRS | Ústav racionalizace ve stavebnictví |
| V | výměra |
| VH | výnosová hodnota |
| v_j | váha přiložená danému objektu |
| vn | váha nákladové hodnoty |
| VRN | vedlejší rozpočtové náklady |
| vy | váha výnosové hodnoty |
| x_i | hodnota |
| z | celková předpokládaná životnost |
| z_j | čistý roční zisk z objektu |
| z_n | čistý výnos v roce n |
| ŽB | železobeton |

Seznam tabulek

Tab. 2.1 Kalkulační vzorec

Tab. 3.1 Porovnávací objekty

Tab. 3.2 Rozdíly v objektech

Tab. 3.3 Rozdíly v objektech

Tab. 3.4 Redukce cen a odpočty

Tab. 3.5 Úprava pomocí koeficientů

Tab. 3.6 Úprava pomocí koeficientů

Tab. 3.7 Souhrn nájemného

Tab. 3.8 Celkové příjmy

Tab. 3.9 Celkové výdaje

Tab. 3.10 Čistý peněžní tok

Seznam obrázků

Obr. 3.1 Fotka oceňovaného domu

Obr. 3.2 Fotka domu v obci Šanov

Obr. 3.3 Fotka domu v obci Dolany

Obr. 3.4 Fotka domu v obci Kaňovice

Obr. 3.5 Fotka domu v obci Klenčí pod Čerchovem

Obr. 3.6 Fotka domu v obci Janovice

Obr. 3.7 Fotka domu v obci Jasenná

Obr. 3.8 Fotka domu v obci Dobrá Voda

Obr. 3.9 Fotka domu v obci Srch

Obr. 3.10 Fotka domu v obci Krucemburk

Obr. 3.11 Fotka domu v obci Veverská Bítýška

Obr. 3.12 Fotka domu v obci Březí

Obr. 3.13 Fotka domu v obci Trhové Dušníky

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byl seznámen s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohou jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 15.7.


Zbyněk Dvořáček

Seznam příloh

Příloha č. 1 Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2 Snímek z katastru nemovitostí

Příloha č. 3 Mapka vesnice s ukazatelem domu

Příloha č. 4 Text inzerátů u porovnávací metody

Příloha č. 5 Text inzerátů u výnosové metody

Přílohy

Příloha č. 1 Výpis z katastru nemovitostí

Tab. 1. 1 Informace o pozemku

| | |
|-------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo | St. 293/1 |
| Obec | Louka |
| Katastrální území | Louka u Ostrohu |
| Číslo LV | 642 |
| Výměra | 205 m ² |
| Typ parcely | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list | KMD |
| Určení výměry | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku | Zastavěná plocha a nádvoří |

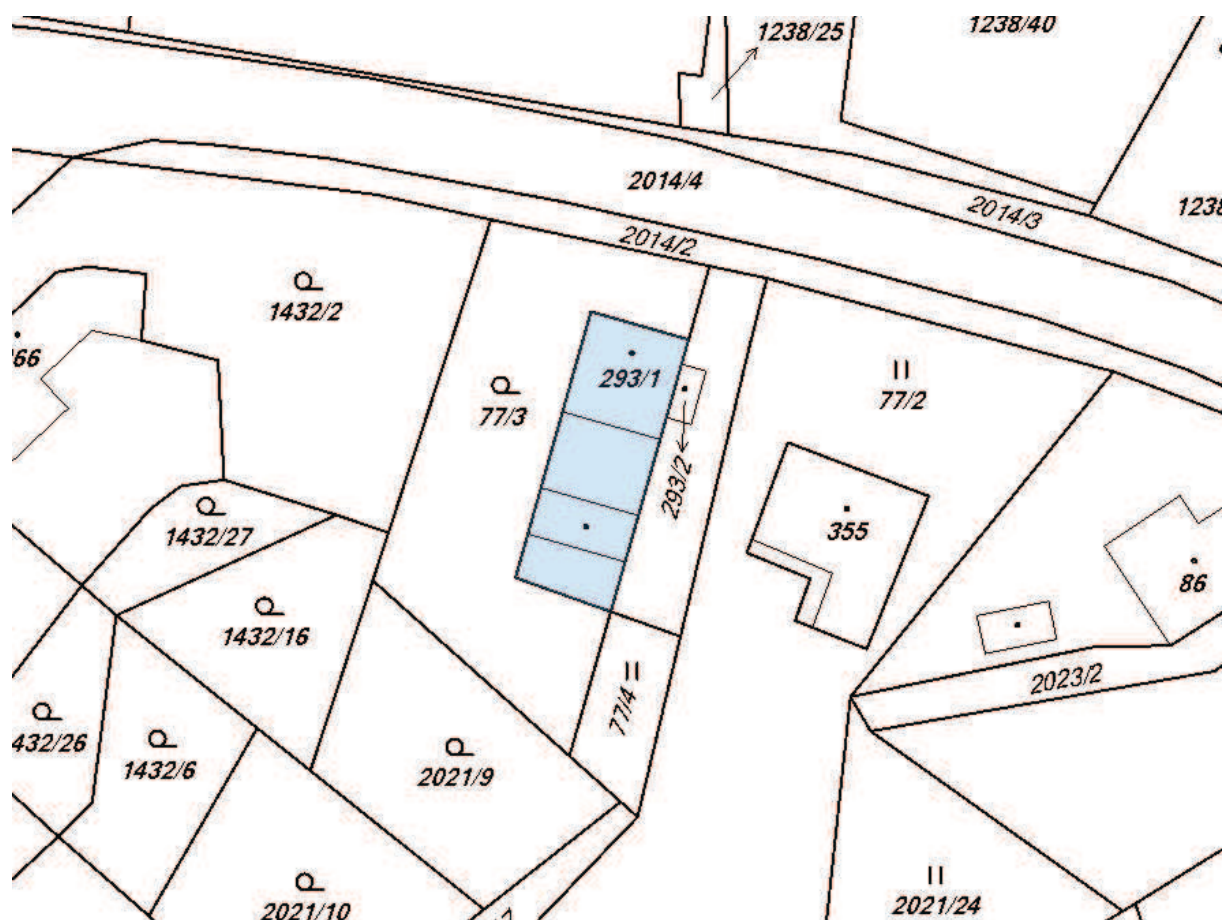
Zdroj: Katastr nemovitostí

Tab. 1. 2 Součástí pozemku je stavba

| | |
|--------------------------|------------------------------|
| Budova s číslem popisným | Louka č. p. 293; rodinný dům |
| Stavba stojí na pozemku | p. č. st. 293/1 |
| Stavební objekt | č. p. 293 |
| Adresní místa | č. p. 293 |

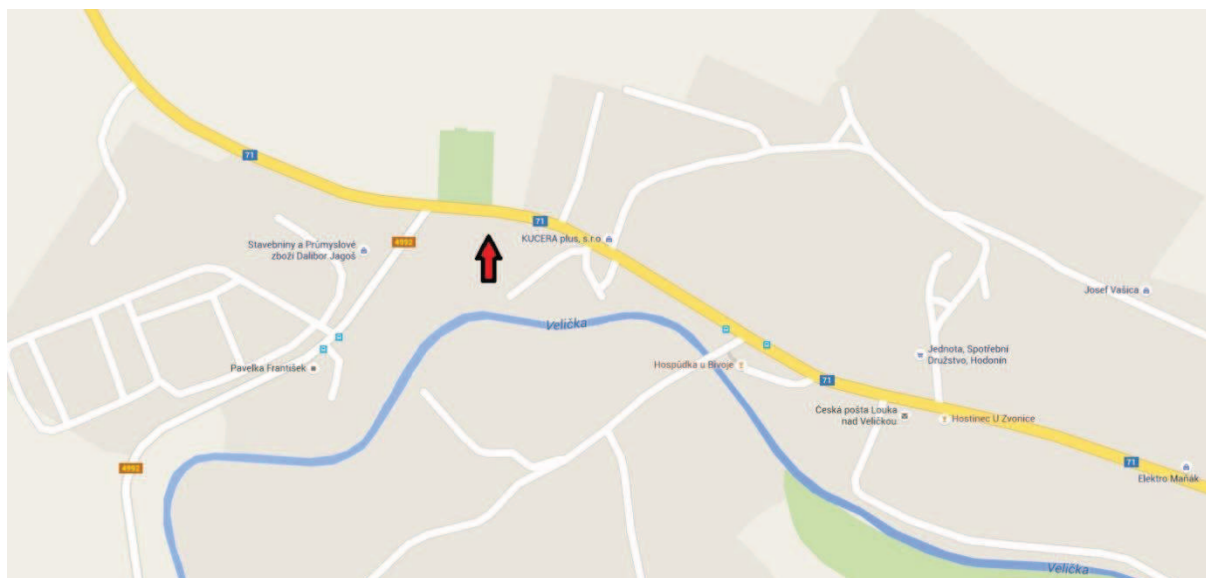
Zdroj: Katastr nemovitostí

Příloha č. 2 Snímek z katastru nemovitostí



Zdroj: Katastr nemovitostí

Příloha č. 3 Mapka vesnice s ukazatelem domu



Zdroj. Google maps

Příloha č. 4 Text inzerátů u porovnávací metody:

- Šanov: nabízíme k prodeji dům v obci Šanov - dům 4+1, 99 m² s velkou zahradou o celkové ploše 2000 m². Dům je udržovaný, podsklepený, vytápění na plyn + tuhá paliva. K domu náleží hospodářská budova. Koupelna a wc , v původním stavu. Na zahradě ovocné stromy.
- Dolany: prodej rodinného domu o dispozici 4+1 v Dolanech u Pardubic. Okna špaletová, střecha pálená taška. Stavba z roku 1928, rekonstrukce v roce 1970. K domu náleží garáž a dílna. Na zahradě ovocné stromy. Dobrá občanská vybavenost. Pro děti je zde hřiště, tenisový kurt. Dobrá dostupnost do Lázní Bohdaneč, Pardubic, Hradce Králové. Sjezd na dálnici. Občanská vybavenost v místě.
- Kaňovice: prodáme dům v klidném prostředí obce Kaňovice, Dům prochází rekonstrukcí, je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci. V podkroví je možnost vybudování dalších tří místností. Na pozemku je hospodářská budova s možností přestavby na garáž. Nemovitost je s dobrým přístupem do Zlína s širokou občanskou vybaveností. Doporučujeme prohlídku.
- Klenčí pod Čerchovem: podsklepený menší rd 4+kk se zahradou v Klenčí p. Čerchovem. Dům prošel rekonstrukcí, nové všechny rozvody, podlahové krytiny, zateplení (střecha, stropy), koupelna s WC, plastová okna, radiátory. Vytápění kotlem na tuhá paliva, ohřev vody bojlerem. Obecní voda, jímka, plyn přiveden do kuchyně. Na zahradě příprava pro pergolu, stodola s parkováním. V obci ZŠ, MŠ, obchody, pošta, lékař, vlak, autobus.
- Janovice: Rodinný dům se nachází v klidné vesnici Zhoř nedaleko Janovic. Je v původním stavu. Díky jihovýchodní orientaci je dům dobře prosvětlen. K domu patří rozlehlá zahrada. Součástí je půda, sklep, kůlny a zahradní domek.
- Jasenná: Nabízíme k prodeji podsklepený rodinný dům s předzahrádkou o celkové ploše 1799 m² v obci Jasenná, okr. Náchod. Vytápění podlahou a ústředním topením na tuhá paliva. V domě je krb. Dům má vlastní studnu. V obci je škola a školka. Doporučujeme prohlídku. (Reality idnes)

Příloha č. 5 Text inzerátů u výnosové metody:

- Dobrá Voda: nabízím pronájem RD (samostatná polovina dvojdomku) 4+1 se zahradou na Dobré Vodě, užitná plocha 103 m², parkování na vlastním pozemku, zahrada 780 m². Vstupní hala, obývací pokoj s jídelním koutem, kuchyně (kuchyňská linka vč. lednice a sporáku), 3 obytné pokoje, koupelna (rohová vana, sprcha, WC) v I. patře,
- Srch: nabízíme k pronájmu rodinný dům po rekonstrukci v obci Srch. Obytná část domu je o dispozici 3+1, dále je možnost využití technické místnosti a půdního prostoru. Parkovat lze přímo u domu na vlastním parkovišti nebo v zahradě, která je rozlehlá a oplocená.
- Krucemburk: pronájem rodinného domu 4+1 v obci Krucemburk, okres Havlíčkův Brod. Dům je částečně zařízen. V kuchyni je nová kuchyňská linka. U domu zahrada, pergola s venkovním krbem, letní kuchyně. U domu také garáž a dílna. Dům je částečně podsklepen.
- Veverská Bítýška: nabízíme k pronájmu zařízený rodinný dům nacházející se v klidné ulici v obci Veverská Bítýška. Jedná se o patrový dům s předzahrádkou, dvorem a zahradou s bazénem, dílnou, prádelnou a dřevníkem. Dispozice: Přízemí - kuchyně, koupelna, WC, pokoje, komora (orientováno do ulice). 1. patro – pokoje a malý balkonek) V domě jsou veškeré IS, vytápění plyn. kotlem, ohřev vody el. bojlerem na noční proud. Parkování je u domu.
- Březí: rodinný dům se dvěma samostatnými bytovými jednotkami, samostatný vchod, energie (vlastní elektrokotel), zahrady a technologie. V obci Březí u Říčan, plocha domu je 256 m², tzn. jeden domek adekvátní polovina, tzn. užitná plocha jednoho domku cca 110 m², dispozice 3+1 +vstupní chodba, +technická místnost s druhým WC. Krásné klidné místo mezi lesy na kopci nad vesnicí, nová příjezdová asfaltová komunikace, tlaková kanalizace. Domky vybaveny zabezpečovacím systémem, zařízené koupelny, vestavné skříně, kuchyně.
- Trhové Dušníky: nabízíme pronájem zrekonstruovaného rodinného domu v obci Trhové Dušníky, okres Příbram. Tento cihlový dům je v přízemí o dispozici 4+1 s novým samostatným WC, původní koupelnou, novou koupelnou a schody do podkrovní s sklepa. V podkrovní se pak nachází připravený prostor pro 3 obytné místnosti, koupelnu s WC a vstupem na prostorný balkon. Ve zcela zrenovovaném sklepě se pak nachází nový bojler a kotel (Viadrus) se zázemím. V celém domě jsou nové podlahy s podlahovým topením, nové kompletní rozvody topení + nové radiátory (měď), nové kompletní rozvody elektřiny (měď), nové kompletní rozvody vody (plast, obecní

vodovod) a odpadu (plast, obecní kanalizace), k dispozici i jímka. Nová okna a nové vstupní dveře. Nová izolovaná střecha (Bramac) včetně klempířských doplňků. Výborné spojení Příbram cca 2 km, MHD, Praha. Klidná a bezpečná lokalita. Občanská vybavenost v místě nebo v nedaleké Příbrami. (Reality Měšec)